

**CONSERTINSA CONSTRUCCIONES SERVICIOS E INMOBILIARIA S.A. EN LIQUIDACION
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<u>INDICE</u>	<u>Pag.</u>
Informe de los Auditores Independientes	2 - 3
Estado de Situación Financiera	4 - 5
Estado de Resultados Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	7
Estados de Flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los Estados Financieros	10 - 16



GASTITOP SA

Audidores & Consultores

Dirección: Avda. José Durán 124 y Avda. Leopoldo
Beráez, Edificio Trade Building Torre A piso 6, oficina 6009
E-mail: gastitop@gastitop.com
Teléfono: (593) 31 2639766-2681236
Gustitop@telcel.com

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:

CONSERTINSA CONSTRUCCIONES SERVICIOS E INMOBILIARIA S.A. EN LIQUIDACION.
Guayaquil, Ecuador

Opinión

1. Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de **CONSERTINSA CONSTRUCCIONES SERVICIOS E INMOBILIARIA S.A. EN LIQUIDACION**, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes Estados; de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio de los Socios y de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha; así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión los estados financieros adjuntos, expresan, en todos los aspectos significativos, la representación razonable del patrimonio y de la situación financiera de **CONSERTINSA CONSTRUCCIONES SERVICIOS E INMOBILIARIA S.A. EN LIQUIDACION**, al 31 de diciembre del 2016, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión calificada:

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 Compañía 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.

Asuntos clave de auditoría:

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo 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. A continuación comentamos el asunto clave de auditoría:

Como se refleja en los estados financieros y sus notas adjuntas comparativas, la Compañía no presenta ninguna variación en sus cifras entre los años 2016 y 2015, según comentarios expuestos en la Nota 1, la empresa sigue manteniendo su status de "Empresa en Liquidación", actualmente la administración de la Compañía sigue ejecutando el proceso de actualizar sus estados financieros y consecuentemente continuará con la reactivación antes las entidades de control.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros.

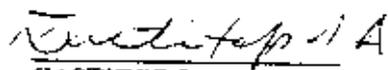
5. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía 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.
7. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

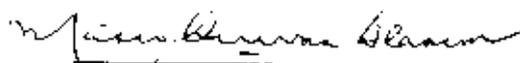
Responsabilidad del Auditor sobre la auditoría de los Estados Financieros.

8. 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.

9. 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:
 - 9.1. 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.
 - 9.2. 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.
 - 9.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
 - 9.4. 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 Compañía 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 un negocio en marcha.
 - 9.5. 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.
10. 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.
11. 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.
12. De los asuntos comunicados a la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo 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 hacerlo, sería razonable pensar que las consecuencias adversas serían mayores que los beneficios de interés público de dicha comunicación.
13. 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 Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.


GASTITOP S.A.
SC - RNAE-2 551
Septiembre 8, 2018
Guayaquil-Ecuador


Ing. Marco Guevara Alarcón
Licencia Profesional Reg. No. 12523

CONSERTINSA CONSTRUCCIONES SERVICIO E INMOBILIARIA S.A.

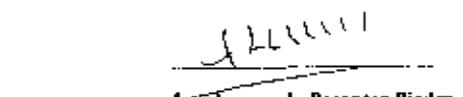
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Expresado en dólares de Estados Unidos de América

ACTIVOS	Notas	2016	2015
ACTIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por cobrar relacionadas y partes vinculadas	3	51.004,00	51.004,00
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		51.004,00	51.004,00
PROPIEDADES DE INVERSION:			
	4		
Terrenos		393.000,00	393.000,00
Edificios		1.405.539,35	1.405.539,35
		1.798.539,35	1.798.539,35
Menos- Depreciación Acumulada		(307.234,89)	(236.957,97)
TOTAL PROPIEDADES DE INVERSION		1.491.304,46	1.561.581,38
TOTAL ACTIVOS		1.542.308,46	1.612.585,38

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de este estado de situación.


Ing. Edgar Danilo Cargua Ramirez
Gerente General


Ing. Leonardo Pesantez Piedra
Contador General

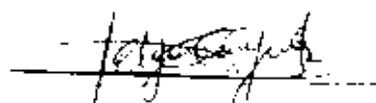
CONSERTINSA CONSTRUCCIONES SERVICIO E INMOBILIARIA S.A.

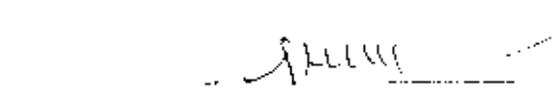
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Expresado en dólares de Estados Unidos de América

<u>PASIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>PASIVOS CORRIENTES:</u>			
Cuentas y documentos por pagar	5	19.155,50	9.967,50
Cuentas por pagar compañías relacionadas	6	202.055,68	202.055,68
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		221.211,18	212.023,18
TOTAL PASIVOS		221.211,18	212.023,18
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</u>			
Capital social	7	1.272,36	1.272,36
Reserva legal	8	28.180,52	28.180,52
Reserva de capital	9	11.142,96	11.142,96
Resultado adopción primera vez NIIF		1.374.088,82	1.074.088,82
Resultados acumulados		(14.122,46)	66.121,96
Utilidad/pérdida del ejercicio		(79.464,92)	(80.244,42)
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.321.097,28	1.400.562,20
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.542.308,46	1.612.585,38

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de este estado de situación.


Ing. Edgar Danilo Cárdenas Ramírez
Gerente General


Ing. Leonardo Pesantez Piedra
Contador General

CONSERTINSA CONSTRUCCIONES SERVICIO E INMOBILIARIA S.A.

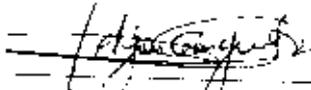
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

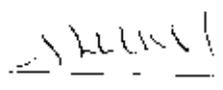
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Expresado en dólares de Estados Unidos de América

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos			
Custo de ventas			
Utilidad/Pérdida bruta			
<u>GASTOS DE OPERACIÓN</u>			
Gastos de administración	10	<u>70.276,92</u>	<u>70.276,92</u>
		70.276,92	70.276,92
Utilidad/Pérdida en operación		(70.276,92)	(70.276,92)
Otros ingresos (egresos)			
Utilidad/Pérdida antes del 15% de participación a trabajadores e impuesto a la renta		<u>(70.276,92)</u>	<u>(70.276,92)</u>
15% Participación a trabajadores	11		
Impuesto a la renta	11	(9.188,00)	(9.967,50)
Utilidad/Pérdida del ejercicio		<u>(79.464,92)</u>	<u>(80.244,42)</u>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de este estado de resultados.


Ing. Edgar Danilo Cargas Ramirez
Gerente General

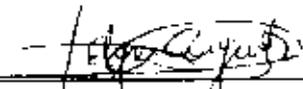

Ing. Leonardo Pesantez Piedra
Contador General

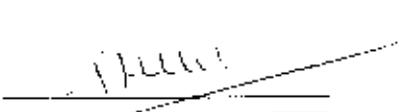
CONSERTINSA CONSTRUCCIONES SERVICIO E INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Expresado en dólares de Estados Unidos de América

	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Resultado adopción primera vez NIIF	Resultados acumulados	Utilidad/pérdida del ejercicio	Total
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014	1.272,36	28.180,52	11.142,96	1.374.088,82	109.255,95	(43.133,99)	1.480.806,62
Movimiento							
Transferencias	-	-	-	-	(43.133,99)	43.133,99	-
Utilidad/pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	(80.244,42)	(80.244,42)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015	1.272,36	28.180,52	11.142,96	1.374.088,82	66.121,96	(80.244,42)	1.480.562,20
Movimiento							
Transferencias	-	-	-	-	(80.244,42)	80.244,42	-
Utilidad/pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	(79.464,92)	(79.464,92)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	1.272,36	28.180,52	11.142,96	1.374.088,82	(14.122,46)	(79.464,92)	1.321.097,28

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de este estado.


Ing. Edgar Danilo Cargua Ramirez
 Gerente General


Ing. Leonardo Peralta Piedra
 Contador General

CONSERTINSA CONSTRUCCIONES SERVICIO E INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

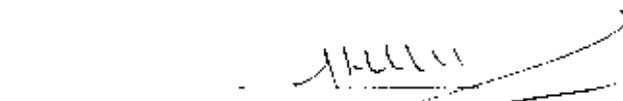
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Expresado en dólares de Estados Unidos de América

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PREVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad/Perdida del ejercicio	(79.464,92)	(80.244,42)
Más:		
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación:		
Depreciación de propiedades de inversión	<u>70.276,92</u>	<u>70.276,92</u>
	<u>70.276,92</u>	<u>70.276,92</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Cuentas por cobrar	-	(148,96)
Cuentas y documentos por pagar	9.188,00	148,96
Cuentas por pagar relacionadas y partes vinculadas	-	9.967,50
	<u>9.188,00</u>	<u>9.967,50</u>
EFFECTIVO NETO PREVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
	<u>-</u>	<u>-</u>

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de este estado.


Ing. Edgar Danilo Cargua Ramirez
Gerente General


Ing. Leonardo Barrantes Piedra
Contador General

1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA ENTORNO ECONOMICO Y SITUACION LEGAL

La compañía se constituyó en la ciudad de Quito el 24 de noviembre de 1988 y proporciona asistencia técnica y administrativa a compañías ecuatorianas en las áreas de: Ingeniería Industrial, Comercialización, Administración y Finanzas. Para el cumplimiento de su objeto, la compañía podrá efectuar toda clase de actos y contratos, cualquiera que sea su naturaleza, permitidos o no prohibidos por la Ley ecuatoriana.

La empresa es propietaria de bien Inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Industrial denominado "Condominio Banmac", ubicado en la ciudad de Machala, compuestos de sótano, locales y oficinas y un departamento Único (Pent House), conjuntamente con terrenos, ubicados en Manglaralto provincia de Santa Elena. La empresa clasifica estos bienes como propiedades de inversión, cuyo unico objetivo es la de generar plusvalía a largo plazo. Según NIC 40 párrafo 75 y 79, debe revelar el modelo de valoración, los métodos de depreciación utilizados, el importe bruto en libros y su depreciación acumulada (incrementado por las pérdidas acumuladas por deterioro de valor) al inicio y al final del periodo. En los resultados operativos del año, la empresa no registra ningún tipo de ingreso durante el periodo auditado. Según criterios emitidos por la Actual administración de la compañía, los ingresos serán reconocidos a partir del ejercicio 2019, una vez regularizado la situación legal y societaria de la empresa.

Con fecha 31 de julio del 2015 la empresa fue declarada según Resolución # SCVS-IRQ-DRASD-SD-2015-1497 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en el causal de inactiva. Según Resolución #SCVS-IRQ-DRASD-SD-16-0872, se dicta y resuelve la Disolución y Liquidación de la empresa; misma que, fue inscrita en el Registro Mercantil de Quito, el 16 de agosto del 2016. El referido oficio de Disolución, fue emitido posterior a la presunción de Inactividad; facultad, que permite al Superintendente de Compañías, Valores y Seguros, declarar a las empresas sujetas al control de la institución; inactivas, cuando no hubieren operado por dos años consecutivos y que no hubiere cumplido durante ese lapso con lo dispuesto en el artículo 20 del mismo cuerpo legal. Según comentarios expuestos por la actual administración de la empresa, este proceso legal, se originó por cuanto no se habían presentado en las fechas límites establecidos por la institución, la información financiera anteriores al año 2013, las mismas que a la fecha de emisión de este informe se están cumpliendo.

La actual administración de Concertinsa S.A. En Liquidación, autorizó al gerente de la empresa a realizar las gestiones pertinentes a fin de realizar la Reactivación de la empresa al amparo del artículo 374 de la Ley de Compañías, que determina que: cualquiera que haya sido la causa de la disolución, la compañía que se encuentre en proceso de liquidación, puede Reactivarse hasta antes de la cancelación de la inscripción de la compañía en el Registro Mercantil, siempre que se hubiere solucionado la causa que motivo su disolución y que el Superintendente de Compañías considere que no hay ninguna otra causa que justifique la liquidación.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

BASES DE PRESENTACIÓN.-

Declaración de cumplimiento.

La compañía presenta sus estados financieros en dólares estadounidenses que es la moneda funcional del Ecuador y además está sometida al control de la Superintendencia de Compañías del País; y, de acuerdo a la resolución 06.Q.ICI. 004 del 21 de agosto de 2006 de este organismo de control a partir del 1 de enero del 2012, está obligada a presentar sus estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Los Estados Financieros fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) por sus siglas en inglés). Excepto por la presentación de estados financieros comparativos en el periodo de transición. De acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, se requiere que las empresas que adopten NIIF en el primer periodo tomen como referencia el periodo inmediatamente anterior como periodo transitorio.

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico principal en la cual la empresa opera.

Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la administración de la compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en la Norma Internacional de Información Financiera NIIF, y ratificadas posteriormente por la Junta General de Accionistas.

USO DE ESTIMACIONES EN LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.-

Caja y bancos

Incluye el efectivo disponible y depósitos en bancos, netos de sobregiros.

ACTIVOS FINANCIEROS.-

Activos financieros con cambios en resultados

Un activo financiero es clasificado al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación (mantenido para la venta) o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los activos financieros son designados al valor razonable con cambios en resultados si la compañía administra tales inversiones y toma decisiones de compra y venta con base en sus valores razonables de acuerdo con la administración de riesgo o la estrategia de inversión documentadas por la compañía. Al momento de reconocimiento inicial, los costos de transacciones atribuibles son reconocidos en resultados a medida que se incurren.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, son valorizados al valor razonable y los cambios correspondientes son reconocidos en resultados.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar representan derechos por recuperar de terceros, son activos financieros no derivados con un monto fijo o determinable de pagos y que son cotizables en un mercado activo. Los activos incluidos en esta categoría son clasificados como activo circulante por tener vencimientos menores a 12 meses.

Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

Propiedades de Inversión

Se registran en base a NIC 40, para su reconocimiento, medición y revelación de información. Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios) que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas; son bienes que se tienen para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios o para fines administrativos o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Según NIC 40, párrafo 16 Las propiedades de inversión se reconocerán como activos cuando:

- Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan a la entidad; y
- El costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión, se medirán por su valor razonable. Las pérdidas y ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.

El valor razonable de una propiedad de inversión, reflejará las condiciones de mercado en la fecha del balance. Según NIC 40 párrafo 53, la entidad puede optar por el modelo de costo, cuando no pueda medir de forma fiable y oportuna el valor razonable de cada propiedad de inversión, en dichos casos aplicara la medición bajo NIC 16 de Propiedades ,planta y equipo, hasta que se desapropie de la propiedad de inversión.

Según NIC 40 párrafo 66 una propiedad de inversión se dará de baja en cuentas (será eliminada del balance) cuando se venda o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su desapropiación.

Las propiedades de inversión terrenos y edificios; están registrados al costo de adquisición, menos la correspondiente depreciación acumulada. La depreciación sobre propiedades de inversión- edificios, ha sido calculada sobre los valores contables originales usando el método de línea recta de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas:

<u>ACTIVO</u>	<u>%</u>	<u>AÑOS</u>
Propiedades de inversión -Edificios	5	20

PASIVOS FINANCIEROS.-

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado; y, es probable que tenga salida de recursos económicos para cancelar la obligación; y puede hacerse una estimación razonable del monto de la obligación. La compañía no reconoce provisiones para pérdidas operativas futuras.

15% Participación de los trabajadores en las utilidades

Se registra con cargo a resultados del ejercicio que se devengan.

Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- **Impuesto corriente.-** El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año; esta, difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada periodo 22% para el 2016.
- **Impuesto a la renta mínimo.-** Este impuesto comprende, el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles, de acuerdo a las cifras reportadas el año inmediato anterior. En caso de que el impuesto a la renta calculado sobre la base de los resultados gravables sea menor que el anticipo calculado; este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.
- **Impuestos diferidos.-** El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION 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 Discontinuidas**
Las modificaciones aclaran que un cambio en la clasificación de un activo no corriente o grupo de activos para su disposición, se considera una continuación del plan de disposición original, y consecuentemente, no cambia la fecha de clasificación como "disponible para la venta".
- **NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Información a Revelar**
Las modificaciones aclaran bajo qué circunstancias una entidad tendrá "implicación/ involucración/ continuada" en un activo financiero transferido a efectos de un contrato de servicios de administración. Además, aclaran la aplicación de anteriores cambios a la NIIF 7 emitida en diciembre 2011 en relación con la compensación de activos y pasivos financieros interinos preparados de acuerdo con NIC 34.

- **NIF 10 – Estados Financieros Consolidados**
Las modificaciones a las NIF 10, NIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también “suavizan” circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma. Las modificaciones abordan el conflicto entre los requerimientos de NIF 10 y NIC 28 (2011), al contabilizar la venta o aportación de activos entre inversor y asociada.
- **NIF 11 – Acuerdos Conjuntos**
Las modificaciones incorporan nuevas guías sobre la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio.
- **NIF 12 – Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades**
Las modificaciones a las NIF 10, NIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también “suavizan” circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma.
- **NIF 14 – Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas**
La NIF 14 permite a una entidad que adopta por primera vez las NIF continuar reconociendo y midiendo sus saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas en sus primeros y posteriores estados financieros según las NIF de acuerdo con sus PCGA anteriores. Sin embargo, para efectos de comparabilidad con entidades que aplican NIF y que no reconocen esos valores, la norma requiere que el efecto de la regulación de las tarifas se presente por separado. Una entidad que ya presentó estados financieros bajo NIF no es elegible para aplicar esta norma.
- **NIC 1 – Presentación de Estados Financieros**
Modificaciones diseñadas para incentivar que las entidades apliquen juicio profesional para determinar qué información deben revelar en los estados financieros. Por ejemplo, las modificaciones aclaran que la materialidad aplica a los estados financieros en su conjunto y que la inclusión de información inmaterial puede mermar la utilidad de las revelaciones financieras. Igualmente, las modificaciones aclaran que las entidades deben aplicar el juicio profesional para determinar dónde y en qué orden debe presentarse la información financiera.
- **NIC 16 – Propiedad, Planta y Equipo**
Las modificaciones a las NIC 16 y NIC 38 establecen que el principio base para la depreciación y amortización es el “patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo”, aclarando que no es apropiado un método que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo, pues generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo. Las modificaciones a las NIC 16 y NIC 41 definen “plantas productoras” y las incluyen en el alcance de la NIC 16, en lugar de la NIC 41, permitiendo que dichos activos se midan de acuerdo con la NIC 16 después de su reconocimiento inicial.
- **NIC 19 – Beneficios de los empleados**
Se aclaran los requerimientos para determinar la tasa de descuento en un mercado regional que comparte la misma moneda (por ejemplo, la Eurozona).
- **NIC 27 – Estados Financieros Separados**
Las modificaciones permiten que las entidades utilicen el método de la participación en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados.
- **NIC 28 – Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos**
Las modificaciones a las NIF 10, NIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también “suavizan” circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma. Además abordan el conflicto entre los requerimientos de NIF 10 y NIC 28 (2011), al contabilizar la venta o aportación de activos entre inversor y asociada.
- **NIC 34 – Información Financiera Intermedia**
Aclaración de información a revelar “en alguna otra parte de los estados financieros intermedios”.

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:

Normas	Fecha de entrada en vigencia
NIF 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
NIF 9 "Instrumentos financieros" – Nueva versión que reemplaza la versión previa de NIF 9 y va a reemplazar la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición"	1 de enero de 2018
NIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes": Nueva normativa sobre reconocimiento de ingresos e información a revelar 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
NIF 16 "Arrendamientos": Implementación de una nueva normativa.	1 de enero de 2019

ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional

a) Ambiente de Administración de Riesgos

La administración es responsable por establecer y monitorear el ambiente de administración de riesgos, así como también, es responsable del desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con la finalidad de identificar y analizar aquellos riesgos que pudiera enfrentar la Compañía, determinar límites de afectación tolerables y definir los controles de riesgo adecuados; así como también para monitorear los riesgos y el cumplimiento de dichos límites. La administración es responsable también de revisar periódicamente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades. La compañía a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entienden sus funciones y obligaciones.

La administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

b) Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de la pérdida financiera que podría enfrentar la Compañía si un grupo importante de clientes o las contrapartes en un instrumento financiero no cumplen con las obligaciones pactadas, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y los instrumentos de inversión de la Compañía.

Cuentas y documentos por cobrar comerciales y otras cuentas y documentos por cobrar

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. La Administración ha establecido, al 31 de diciembre de 2016, que desde un punto de vista geográfico o demográfico, no existe concentración de riesgo de crédito.

La Compañía establece una provisión para deterioro de los valores que representan su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. Esta provisión se determina en base a una evaluación específica respecto de exposiciones de riesgo, individualmente significativa. La administración considera que dado el análisis de clientes, manejo de las políticas y provisiones del riesgo en las cuentas por cobrar es bajo.

La provisión para cuentas dudosas por deterioro de las cuentas por cobrar, al 31 de diciembre del 2016 es US\$0.00 y al 31 de diciembre del 2015 era US\$0.00

c) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez se refiere al riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, los cuales son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es la obtención y disgregación de los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando venzan, ya sea bajo condiciones normales como en casos de demandas judiciales o de negociación necesaria, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Administración dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujos de efectivo; normalmente la Compañía tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de un mes, incluyendo el pago de obligaciones financieras cuando venzan; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. A la fecha de emisión de este informe no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

d) Riesgo de mercado

La exposición de la Compañía al riesgo de mercado se presenta por la alta competencia. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad o mantenerla en rangos apropiados a sus operaciones.

e) Riesgo Operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado por la pérdida de sus principales clientes, infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento corporativo. Los riesgos operacionales surgen de todas las operaciones de la Compañía. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de forma tal que logre equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la Compañía con la efectividad general de costos, así como de limitar los procedimientos de control que puedan restringir la iniciativa y la creatividad.

La administración tiene la responsabilidad básica de desarrollar e implementar los controles direccionados a evaluar y monitorear el riesgo operacional. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas y procedimientos establecidos por la Compañía para la administración del riesgo operacional.

f) Administración de capital

La política de la Compañía es mantener un adecuado nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio en Ecuador. La compañía no está sujeta a requerimientos externos de capital. La Junta de Accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte y el nivel de dividendos que se paga a los Accionistas. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

3. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS Y PARTES VINCULADAS

Al 31 de diciembre del 2016, las cuentas por cobrar relacionadas y partes vinculadas consistían en:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco de Machala	51,004.00	51,004.00
	<u>51,004.00</u>	<u>51,004.00</u>

Diferencia pendiente de cobro en la venta de locales comerciales, bodegas y parqueos, sujetos a propiedad horizontal ubicados en el Edificio Antisana Uno, donde se ubican las oficinas de la Sucursal de la institución bancaria; que fueron entregados a título de Fideicomiso Mercantil de administración por la empresa, al Fideicomiso Consertinsa, representado por la compañía Administradora de Fondos Confifondos S.A. (posteriormente Fiduciaria del Pacífico S.A.FIDUPACIFICO). El valor de la negociación ascendió a US\$ 1.351.004,00 dólares.

De esta negociación, US\$ 1.300.000,00, fue utilizado por la relacionada CONSTRU.LUZ S.A., para aumento de capital del Banco. CONSERTINSA S.A registró una cuenta por cobrar con cargo a Construluz S.A. y cancelando en el 2012, con la entrega de otros bienes inmuebles. Ver exposición adicional en Nota 5.

4. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2016, los saldos de propiedades de inversión, consistían en:

2016	SALDO		SALDO
	01-01-2016	Depreciación	31-12-2016
Terrenos	393.000,00	-	393.000,00
Edificios	1.405.539,35	-	1.405.539,35
	1.798.539,35	-	1.798.539,35
(-) Depreciación acumulada	(236.957,97)	(70.276,92)	(307.234,89)
	1.561.581,38	(70.276,92)	1.491.304,46

2015	SALDO		SALDO
	01-01-2015	Depreciación	31-12-2015
Terrenos	393.000,00	-	393.000,00
Edificios	1.405.539,35	-	1.405.539,35
	1.798.539,35	-	1.798.539,35
(-) Depreciación acumulada	(166.681,05)	(70.276,92)	(236.957,97)
	1.631.858,30	(70.276,92)	1.561.581,38

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016, las cuentas y documentos por pagar consistían en:

	2016	2015
Impuestos por pagar	19.155,50	9.967,50
	19.155,50	9.967,50

Comprende la provisión del impuesto a la renta del año por US\$ 9.188,00 y US\$ 9.967,50 del año 2015 que se encuentra pendiente de pago.

6. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS Y PARTES VINCULADAS

Al 31 de diciembre del 2016, las cuentas por pagar relacionadas y partes vinculadas consistía en:

	2016	2015
Compañía Industrial de Construcciones Contruluz S.A. (1)	161.586,28	161.586,28
Agrícola Ganadera Quirola SPR (2)	40.469,40	40.469,40
	202.055,68	202.055,68

(1) Comprende saldo por pagar proveniente de años anteriores generados en la adquisición de Propiedades en años anteriores.

(2) Pago de Impuestos realizado por cuenta de Consertinsa S.A. correspondiente a los años 2010, 2012, 2013.

7. CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2016, el capital social está conformado por 31.809 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.04 cada una a valor nominal unitario. El detalle de accionistas es el siguiente:

	Nacionalidad	Tipo de inversión	Acciones	Costo de Accion	Capital US\$
Grupquir S.A.	Ecuatoriana	Nacional	1	0.04	0.04
Silomacorp S.A.	Ecuatoriana	Nacional	31,808	0.04	1,272.32
			<u>31,809</u>		<u>1,272.36</u>

8. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

9. RESERVA DE CAPITAL

De acuerdo con resolución No.01.Q.ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

10. GASTOS DE OPERACIÓN

Los gastos de operación al 31 de diciembre del 2016 fueron por lo siguiente:

	2016	2015
Depreciaciones	<u>70,276.92</u>	<u>70,276.92</u>
	<u>70,276.92</u>	<u>70,276.92</u>

11. IMPUESTO A LA RENTA

CONTINGENCIA

La compañía no ha sido intervenida por parte de las autoridades de control respectivas.

Al 31 de diciembre del 2016, realizó la siguiente conciliación tributaria:

	2016	2015
Utilidad(perdida) contable antes de impuesto a la renta y participación de trabajadores en las Utilidades	<u>(70,276.92)</u>	<u>(70,276.92)</u>
(-) Gastos no deducibles	<u>-</u>	<u>-</u>
Base de cálculo 22% de impuesto a la renta .	<u>(70,276.92)</u>	<u>(70,276.92)</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	<u>-</u>	<u>-</u>
IMPUESTO MINIMO	<u>9,188.00</u>	<u>9,967.50</u>

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de presentación del presente informe (8 de septiembre del 2018) se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

PROCESO TARDIO DE ELABORACION DE DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA.-

A la fecha de nuestro informe, la administración de la compañía con fecha 23 de agosto del 2018 preparó la declaración de impuesto a la renta correspondiente al año 2016.