

**CONSERTINSA CONSTRUCCIONES SERVICIOS E INMOBILIARIA S.A. EN LIQUIDACION
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

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 sotano, locales y oficinas y un departamento Unico (Pent House), conjuntamente con terrenos, ubicados en Manglaralto provincia de Santa Elena. Actualmente administrados con el objetivo de generar plusvalía a largo plazo. En consecuencia no generaron ingreso alguno durante el periodo.

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 origina 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 Consertinsa S.A. en liquidación, autorizo 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.

Los estados financieros terminados al 31 de diciembre del 2013, han sido auditados sobre la base de un negocio en marcha y se emiten con fecha diciembre 29 del 2017.

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 periodo en que surjan.

El valor razonable de una propiedad de inversión, reflejará las condiciones de mercado en la fecha del balance.

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 imposables 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 2013.
- **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 imposables. 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 nuevas y revisadas emitidas pero aún no vigentes

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros.

Los requisitos importantes de la NIIF 9:

- El reconocimiento y medición de los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a utilidad o pérdida. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero

designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en la cuenta de resultados.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede no tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros

Las modificaciones de la NIC 32 clarifican los requisitos requeridos para la compensación de los activos financieros y pasivos financieros. La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de las modificaciones a la NIC 32, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía, en razón a que la Compañía no mantiene activos financieros y pasivos financieros que califiquen para ser compensados.

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 las cuentas y documentos por cobrar consistían en:

	<u>2013</u>
Retenciones y anticipo impuesto a la renta (1)	47.515,58
Retenciones Iva en compras	245,33
	<u>47.760,91</u>

(1) Comprende anticipos no pagados de impuesto a la renta por los ejercicios 2008 US\$11.850,94; 2010 US\$13.496,08; 2011 US\$ 3.491,40; 2012 US\$ 10.910,62; y, 2013 US\$ 10.336,80, por los cuales se ha registrado un pasivo por igual valor. Según los resultados obtenidos durante los periodos mencionados, la empresa no genero impuestos causados para la compensación de los referidos anticipos. Según se menciona en la Nota 6, donde se refleja la cuenta por pagar, estos valores se cancelaron durante el ejercicio 2014.

En base a la normativa fiscal, la empresa podría compensar el valor de estos anticipos en los ejercicios impositivos posteriores y hasta 3 años contados desde la fecha de la declaración. Estos valores están siendo evaluados por la actual administración para registrarlos con cargo a resultados en el ejercicio 2014.

4. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS Y PARTES VINCULADAS

Al 31 de diciembre del 2013, las cuentas por cobrar relacionadas consistían en:

	<u>\$</u>
Banco Machala	51.004,00
	<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 fueran entregados a título de Fideicomiso Mercantil de administración por la empresa, al Fideicomiso Consertinsa, representado por la compañía Administradora de Fondos Contifondos S.A. (posteriormente Fiduciaria del Pacífico S.A.FIDUPACIFICO). El valor de la negociación ascendió a \$ 1.351.004,00 dólares.

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

5. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2013, los saldos de propiedades de inversión, consistían en:

<u>2013</u>	<u>Saldo al 01-01-2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Revalori- zación</u>	<u>Reclasifi- caciones</u>	<u>Ajustes NIIF</u>	<u>Saldo al 31-12-2013</u>
Terrenos(1)	393.000,00					393.000,00
Edificios(2)	1.361.000,00					1.361.000,00
	1.754.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.754.000,00
(-)Depreciación acumulada	28.354,17	68.048,96	0,00	0,00		96.403,13
	1.725.645,83	-68.048,96	-	-	-	1.657.596,87

(1) Adquisición efectuada según contrato de compraventa otorgado por compañía Industrial de Construcciones Luz Contruluz S.A. a favor de Consertinsa Construcciones, Servicio e Inmobiliaria S.A., consistentes en lotes de terrenos ubicados en la jurisdicción de la Parroquia Manglaralto, Canton Santa Elena. El pago de este bien se realiza por compensación de crédito el valor de US\$ 233.087,00 y el saldo de US\$ 159, 913,00 se registra en el pasivo indicado en la Nota 7.

(2) Registro efectuado en el 2012, según contrato de compraventa otorgado por la compañía Industrial de Construcciones Luz Contruluz S.A. a favor de Consertinsa Construcciones, Servicio e Inmobiliaria S.A., consistente en bien Inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Industrial denominado "Condominio Banmac", compuesto de un sótano, ocho locales u oficinas y un departamento único (Pent House). El pago de este bien se realiza por compensación de crédito disminuyendo el valor que la vendedora adeudaba a la fecha de la venta y ascendía a US\$ 1.594.087,00.

6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013, las cuentas y documentos por pagar consistían en:

	<u>2013</u>
Proveedores locales	1.840,00
Retenciones e impuestos por pagar(1)	44.158,89
Contribucion Superintendencia de Compañías(2)	1.455,29
Otras	5.196,50
	52.650,68

(1) Incluye anticipos no cancelados por los años 2010 US\$13.496,08; 2011 US\$3.491,40; 2012 US\$ 10.910,62; 2013 US\$10.336,80 y otras retenciones por valor de US\$1.980,39. Los valores mencionados tienen en contrapartida la cuenta por cobrar indicada en Nota 3. La empresa procedió a cancelar en marzo del 2014 el valor de estos anticipos incluyendo intereses por valor de US\$ 7.768,40, calculados desde la fecha que los tributos son exigibles.

7. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS Y PARTES VINCULADAS

Al 31 de diciembre del 2013, las cuentas por pagar relacionadas y partes vinculadas consistía en:

	<u>\$</u>
Compañía Industrial de Contrucciones Contruluz S.A. (1)	161.586,28
Otros	18.183,94
	179.770,22

(1) Incluye saldo de US\$ 159.913,00 por pagar, generado en la adquisición de terrenos por valor de US\$ 393.000, 00, registrado en Propiedades de Inversión Nota 5 y que fueran cancelado por compensación de crédito el valor de US\$ 233.087,00. Según detalle siguiente:

PROPIEDADES ENTREGADAS POR CONTRULUZ S.A.

	<u>TERRENOS</u>	<u>EDIFICIOS</u>	<u>TOTAL</u>
Precio acordado	393.000,00	1.361.000,00	1.754.000,00
Compensacion de credito	233.087,00	1.361.000,00	1.594.087,00
Diferencia	159.913,00	0,00	159.913,00

8. PATRIMONIO

8.1. CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2013, 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:

	Tipo de		Capital	Acciones
	Nacionalidad	inversion		
Grupquir S.A.	Ecuatoriana	Nacional	0,04	1
Silornacorp S.A.	Ecuatoriana	Nacional	1272,32	31.808
			<u>1272,36</u>	<u>31.809</u>

8.2. 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.

8.3. RESERVA DE CAPITAL

El saldo acreedor de la reserva de capital según PCGA anteriores, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

8.4. RESERVA POR VALUACION DE PROPIEDADES Y EQUIPO

La Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 ,contempla que las propiedades ,planta y equipos con posterioridad a su reconocimiento como activo, cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se pueda contabilizar por su valor revaluado que es su valor razonable, en el momento de la revaluación. Normalmente para terrenos y edificios, su valor razonable se determina en base al mercado, mediante una tasación de peritos profesionales. Al 31 de diciembre del 2013, la administración de la empresa registra en la cuenta del patrimonio reserva por valuación de propiedades y equipo, el valor de revalorizaciones de sus terrenos y edificios por valor de US\$ 1.465.427,31, proveniente de ejercicios anteriores.

8.5. RESULTADOS ACUMULADOS APLICACIÓN NIIF POR PRIMERA VEZ

Incluye valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. De acuerdo a resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre de 2011, el saldo de esta cuenta sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

9. GASTOS OPERACION Y OTROS INGRESOS (EGRESOS)

	<u>Gastos de operacion</u>	<u>Otros ingresos (egresos)</u>	<u>Total</u>
Depreciaciones	68.049,96		68.049,96
Honorarios profesionales	2.044,45		2.044,45
Multas y otras sanciones	0,00	6.573,70	6.573,70
Impuestos y Contribuciones	35,61		35,61
	<u>70.130,02</u>	<u>6.573,70</u>	<u>76.703,72</u>

10. IMPUESTO A LA RENTA

CONTINGENCIA

La compañía no ha sido intervenida por parte de las autoridades de control respectivas; consecuentemente, el año 2013 está abierto a la revisión por parte del Servicio de Rentas Internas.

Al 31 de diciembre del 2013, realizó la siguiente conciliación tributaria:

	<u>2013</u>
Utilidad(perdida) contable antes de impuesto a la renta y participación de trabajadores en las Utilidades	-76.703,73
(-) 15% participación trabajadores	-
(+) Gastos no deducibles	-
Base de cálculo 22% de impuesto a la renta .	<u>-76.703,73</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	<u>-</u>

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de presentación del presente informe (29 de diciembre del 2017) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.