



EMPRESAS CONSOLIDADAS S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
EMPRESAS CONSOLIDADAS S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **EMPRESAS CONSOLIDADAS S.A.** (Una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **EMPRESAS CONSOLIDADAS S.A.** al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información financiera NIIF.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección Responsabilidades del Auditor. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con los requerimientos de ética para profesionales de Contaduría Pública que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual incluye el Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, misma que no incorpora necesariamente el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no cubre dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento concluyente sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, cuando esté disponible, y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obteniendo durante la auditoría, o si, de otra forma, parecería estar materialmente incorrecta. Una vez que leamos dicho informe, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar este asunto.



Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

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

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 negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista que hacerlo.

Los accionistas, son los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía y en conjunto con la Administración responsables de la supervisión del proceso de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor

El objetivo de nuestra auditoría es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría, realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría NIA, detecte siempre un error material cuando éste exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuvimos conocimiento 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Gerencia, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir



sí existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de este informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y, cuando fue aplicable, los hallazgos significativos de la auditoría identificados, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

Quito 26 de abril de 2018

ARROYO CONSULTORES
CIA. LTDA.

MSc. Mauricio Arroyo
Socio

ARROYO CONSULTORES CIA. LTDA.
R.N.A.E. 871

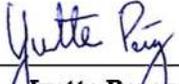
Dirección; Av. Eloy Alfaro N45-73 y de las Higueras

EMPRESAS CONSOLIDADAS S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del:

	<u>Nota:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	5	59,809	10,741
Otras cuentas y documentos por cobrar relacionadas	6	19,421	21,707
Otras cuentas y documentos por cobrar no relacionadas		333	
Activos por Impuestos Corrientes	7	6,714	1,927
Gastos pagados por Anticipados		12,800	5,822
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		99,076	40,197
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, planta y equipo	8	2,713,256	1,239,762
Deprec. Acum. Propiedades, plantas y equipos		(570,180)	(311,363)
Otros activos no corrientes	9	84,139	84,139
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		2,227,215	1,012,538
TOTAL ACTIVOS		2,326,291	1,052,735
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTE			
Cuentas por pagar proveedores y otras	10	12,661	16
Otras cuentas y documentos por pagar relacionadas	10	136,886	97,849
Otros pasivos corrientes	10	4,421	9
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		153,967	97,874
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar proveedores y otras relacionadas		1,419,482	-
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1,419,482	-
TOTAL PASIVOS		1,573,449	97,874
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	12	2,000	2,000
Reserva legal		1,240	1,240
Reserva de capital		435,954	456,903
Superavit por revaluación de propiedades, planta y equipo		-	246,098
Utilidades acumuladas ejercicios anteriores		-	-
Pérdidas acumuladas ejercicios anteriores		-	-
Resultado acumulado adopción de NIIFS		264,966	264,966
Otros Superavit por Reconocimiento		4,604	4,604
Resultado del ejercicio		44,078	(20,950)
TOTAL PATRIMONIO		752,842	954,861
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		2,326,291	1,052,735



Ivette Perez
 Representante legal



Xavier Proaño Araujo
 Contador general

Las nota adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

EMPRESAS CONSOLIDADAS S.A.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Al 31 de diciembre del:</u>			
	<u>Nota:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS:			
Ingresos de Actividades Ordinarias (Netos)	11	6,700	10,698
Otros ingresos		193,645	15,629
		200,345	26,327
Costos de Ventas		-	-
Utilidad (pérdida) bruta		200,345	26,327
Gastos operativos	12	(156,267)	(47,277)
Ganancia operativa		44,078	(20,950)
Utilidad (pérdida) antes de provision a empleado: e impuesto a la renta:	-	44,078	(20,950)
Participación a Trabajadores		0	-
Gastos No Deducibles Locales		13,259	-
Utilidad Gravable		57,337	(20,950)
Impuesto a la renta		-	-
Utilidad (pérdida) neta del año		44,078	(20,950)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			-
Otros resultados integrales netos			-
UTILIDAD (Pérdida) NETA Y RESULTADO INTEGRAL		44,078	-20,950


Ivette Perez
 Representante legal


Xavier Proaño Araujo
 Contador general

Las nota adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

EMPRESAS CONSOLIDADAS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Resultados acumulados</u>								
	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Superavit por revaluación de propiedades, planta y equipo</u>	<u>Pérdidas acumuladas ejercicios anteriores</u>	<u>Resultado acumulado adopción de NIIFS</u>	<u>Otros Superavit por Reconocimiento</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Total patrimonio neto</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015	2,000	1,240	576,467	234,732	(98,103)	264,966	-	(21,461)	959,841
Aumento de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Perdida del ejercicio anterior	-	-	-	-	(21,461)	-	-	21,461	-
Ajuste perdidas ejercicios anteriores	-	-	(119,564)	-	119,564	-	-	-	-
Utilidad neta y resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	(20,950)	(20,950)
Ajuste revaluacion propiedad, plantas y equipos	-	-	-	11,366	-	-	-	-	11,366
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	2,000	1,240	456,903	246,098	-	264,966	4,604	(20,950)	954,861
Ajuste Utilidades acumuladas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de los resultados del año anterior	-	-	(20,950)	-	-	-	-	20,950	-
Utilidad neta y resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	44,078	44,078
Distribución de los resultados del año	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros cambios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Superavit por revaluación de propiedades, planta y equipo	-	-	-	(246,098)	-	-	-	-	(246,098)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	2,000	1,240	435,953	-	-	264,966	4,604	44,078	752,842


Ivette Perez
Representante legal


Xavier Proaño Fraujo
Contador general

Las nota adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

EMPRESAS CONSOLIDADAS S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	6,700	16,581
Otros Cobros por actividades de operación	2,286	
Efectivo recibido por intereses		-
Efectivo pagado a proveedores por suministros de bienes y servicios	-	
Efectivo pagado a y por cuenta de empleados		
Efectivo pagado por actividades de operación	(12,098)	(18,979)
Efectivo pagado por intereses		
Efectivo pagado por impuesto a la renta		
Otras entradas (salidas) de efectivo	(135,146)	-
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operación	<u>(138,258)</u>	<u>(2,398)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo pagado en la compra de propiedades, planta y equipo	-	-
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	187,326	-
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de inversión	<u>187,326</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo (pagado) Obligaciones, Neto	-	-
Efectivo pagado para el pago de préstamos con partes relacionadas		-
Efectivo recibido de partes relacionadas		
Otras Entradas (salidas de efectivo)		-
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año	<u>49,068</u>	<u>(2,398)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	10,741	13,138
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u><u>59,809</u></u>	<u><u>10,741</u></u>



Ivette Perez
 Representante legal



Xavier Proaño Braujo
 Contador general

Las nota adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

EMPRESAS CONSOLIDADAS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES:

Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, provincia Pichincha, cantón Quito, según escritura del 28 de enero de 1963, e inscrita en el Registro Mercantil el 31 de enero de 1963, el objeto social de la empresa es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas, y edificios no residenciales y explotación de zonas residenciales para viviendas móviles. Esta domiciliada en la Avenida Whymper y Av. 6 de Diciembre N31-257 Quito Ecuador, teniendo como forma legal de Sociedad Anónima, contando con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD:

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros con Normas "PYME";

a. Bases de presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- ✓ Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Accionistas en Junta General
- ✓ De acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, de manera obligatoria para el entidades bajo su control.
- ✓ Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.

- ✓ En la Nota N° 3 Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2017.
- ✓ De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.

b. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIFs es de presentación.

Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador.

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las "Normas Internacionales de Información Financiera NIIF" adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento: a. Monto de activos inferiores a 4 millones b) Ventas brutas inferiores a 5 millones c) menos de 200 trabajadores.

La empresa adoptó las Normas NIIF para PYMES, el periodo de transición es el año 2011, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF fueron los terminados al 31 de diciembre del 2012.

c. Moneda

La 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 que la empresa opera.

d. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del representante legal, ratificadas posteriormente por la Junta de Accionista.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

e. Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2017 y el Estado de Resultados. Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.

f. Clasificación de los saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimientos igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2017, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

3.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Se registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la empresa para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se contabilizan en efectivo y equivalentes de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles. Al 31 de diciembre de 2017, la empresa no cuenta con efectivo y equivalentes.

3.2. Activos Financieros

Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad o persona; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros de otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la empresa, tales como depósitos a plazo, derechos de cobro, saldos por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, etc.

a) Documentos y Cuentas por Cobrar comerciales

Cuentas comerciales a cobrar son importes debido por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda

en un año o menos, se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente al costo después de su reconocimiento inicial y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado, y las políticas de crédito de la empresa. Las transacciones con partes relacionadas se presentaran por separado, en el caso que aplique.

b) Provisión por cuentas incobrables

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. La empresa no registra provisión para cuentas incobrables.

3.3. Propiedad Planta y Equipo

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición, se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se utilizaran por más de un periodo, el costo es valorado mediante la factura de compra al proveedor y son utilizados por la empresa.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos, los cargos anuales por depreciación se realizan con la cuenta de pérdidas y ganancias.

La empresa ha registrado los bienes inmuebles a valor razonable de acuerdo a las Normas NIIF.

3.4. Pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisaran las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en el caso de haber, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evaluara si existe deterioro del valor de los inventarios, comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y ventas.

De igual manera, en cada fecha sobre la que se informa, en base a un inventario físico, se evaluará los artículos dañados u obsoletos en este caso se reduce el importe en libros, con la provisión de inventarios por deterioro físico. Es una cuenta de valuación del activo, con el gasto respectivo.

En el caso de los activos que tienen origen comercial, cuentas por cobrar, la empresa tiene definida una política para el registro de provisiones por deterioro en función de la antigüedad del saldo vencido, que se aplica con carácter general, excepto en aquellos casos en que exista alguna particularidad que hace aconsejable el análisis específico de cobrabilidad.

3.5. Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 90 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado y es la política de la empresa, lo cual implica que no hay interés implícito en las cuentas por pagar.

3.6. Obligaciones con Instituciones Financieras

En esta cuenta se registrarán las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento menos de un año registrados en el pasivo corriente y la porción no corriente, registradas en pasivos no corrientes, llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas, en esta cuenta se contabilizarán los sobregiros bancarios, cuando aplique.

3.7. Impuesto a las Ganancias

El impuesto por pagar se establece del impuesto causado menos los créditos tributarios que tiene derecho la empresa que comprenden; Retenciones del Impuesto del año corriente, anticipos pagados en el ejercicio anterior, créditos tributarios a favor de años anteriores.

El anticipo del impuesto a la renta, es el impuesto mínimo a pagar en el siguiente año fiscal, declarado por la empresa en el formulario 101 del impuesto a la renta.

3.8. Provisiones

Las provisiones tienen una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de

recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable, la Gerencia estima que no hay eventos futuros que afecten económicamente a la empresa.

3.9. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones y en cumplimiento con la norma Tributaria.

3.10. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

3.11. Principio de Negocio en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

3.12. Situación Fiscal

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

3.13. Pronunciamientos contables y su aplicación

Las siguientes normas han sido adoptadas en estos estados financieros:

La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades PYMES 2009 es el primer conjunto de requerimientos contables desarrollando específicamente para las PYMES.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) se ha basado en las NIIF para su elaboración pero es un producto independiente y separado de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas.

La NIIF para las PYMES incluye simplificaciones que reflejan las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones sobre costos y beneficios. En comparación con las NIIF completas es menos compleja en varios aspectos

- ✓ Se han omitido los temas que no afectan a las PYMES.
- ✓ Mientras que las NIIF completas permiten la elección de políticas contables, la NIIF para PYMES sólo permite la opción más sencilla.
- ✓ Se han simplificado la mayoría de los principios para el reconocimiento y medición de los activos, pasivos, ingresos, y gastos de las NIIF completas.
- ✓ Se requiere un número significativo inferior de información a revelar.
- ✓ Y la norma se ha redactado en un lenguaje claro y de fácil traducción.

Es apta para todas las entidades excepto aquellas cuyos títulos cotizan en bolsa e instituciones financieras como bancos y compañías de seguros.

Normas Internacionales de Información Financiera

El IASB consigue sus objetivos fundamentalmente a través del desarrollo y publicación de las NIIF, así como promoviendo el uso de tales normas en los estados financieros con propósito de información general y en otra información financiera. Otra información financiera comprende la información, suministrada fuera de los estados financieros, que ayuda en la interpretación de un conjunto completo de estados financieros o mejora la capacidad de los usuarios para tomar decisiones económicas eficientes. El término información financiera abarca los estados financieros con propósito de información general y otra información financiera.

Las NIIF establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros con propósito de información general. También pueden establecer estos requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones que surgen principalmente en sectores industriales específicos. Las NIIF se basan en el Marco Conceptual, que se refiere a los conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósito de información general.

El objetivo del Marco Conceptual es facilitar la formulación uniforme y lógica de las NIIF. También suministra una base para el uso del juicio para resolver cuestiones contables.

Estados Financieros con propósito de información general

Las NIIF están diseñadas para ser aplicadas en los estados financieros con propósito de información general, así como en otra información financiera, de todas las entidades con ánimo de lucro.

Los estados financieros con propósito de información general se dirigen a la satisfacción de las necesidades comunes de información de un amplio espectro de usuarios, por ejemplo accionistas, acreedores, empleados y público en general. El objetivo de los estados financieros es suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para esos usuarios al tomar decisiones económicas.

Los estados financieros con propósito de información general son los que pretenden atender las necesidades generales de información financiera de un amplio espectro de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. Los estados financieros con propósito de información general comprenden los que se presentan de forma separada o dentro de otro documento de carácter público, como un informe anual o un prospecto de información bursátil.

La NIIF para las PYMES

El IASB también desarrolla y publica una norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otro tipo de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esa norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

El término pequeñas y medianas entidades, tal y como lo usa el IASB, se define y explica en la Sección 1 Pequeñas y Medianas Entidades. Muchas jurisdicciones en todas partes del mundo han desarrollado sus propias definiciones de PYMES para un amplio rango de propósitos, incluyendo el establecimiento de obligaciones de información financiera. A menudo esas definiciones nacionales o regionales incluyen criterios cuantificados basados en los ingresos de actividades ordinarias, los activos, los empleados u otros factores. Frecuentemente, el término PYMES se usa para indicar o incluir entidades muy pequeñas sin considerar si publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos. A menudo, las PYMES producen estados financieros para el uso exclusivo de los propietarios - gerentes, o para las autoridades fiscales u otros organismos gubernamentales. Los estados financieros producidos únicamente para los citados propósitos no son necesariamente estados financieros con propósito de información general.

Las leyes fiscales son específicas de cada jurisdicción, y los objetivos de la información financiera con propósito de información general difieren de los objetivos de información sobre ganancias fiscales.

Así, es improbable que los estados financieros preparados en conformidad con la NIIF para las PYMES cumplan completamente con todas las mediciones requeridas por las leyes fiscales y regulaciones de una jurisdicción.

Una jurisdicción puede ser capaz de reducir la doble carga de información para las PYMES mediante la estructuración de los informes fiscales como conciliaciones con los resultados determinados según la NIIF para las PYMES y por otros medios.

Autoridad de la NIIF para las PYMES

Las decisiones sobre a qué entidades se les requiere o permite utilizar las Normas del IASB recaen en las autoridades legislativas y reguladoras y en los emisores de normas en cada jurisdicción, en el caso del Ecuador en la Superintendencia de Compañías. Esto se cumple para las NIIF completas y para la NIIF para las PYMES.

Para esto, es esencial una clara definición de la clase de entidades a las que se dirige la NIIF para las PYMES, tal como se establece en la Sección 1 de la NIIF para las PYMES, de forma que: (a) el IASB pueda decidir sobre los requerimientos contables y de información a revelar que son apropiados para esa clase de entidades y (b) las autoridades legislativas y reguladoras, los emisores de normas, así como las entidades que informan y sus auditores estén informados del alcance pretendido de aplicabilidad de la NIIF para las PYMES. Una definición clara es también esencial para que las entidades que no son pequeñas y medianas entidades, y, por tanto, no cumplen los requisitos para utilizar la NIIF para las PYMES, no afirmen que están cumpliendo con ella.

Para el caso de Ecuador, con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías considerando entre otros, que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en Septiembre del 2009 editó en español la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES, resolvió para efectos del registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a USD\$ 4,000,000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a USD\$ 5,000.000;
- c) Tengan menos de 200 trabajadores

Estos parámetros se considerarán como base a los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de transición, es decir 2010. Aquellas compañías

que cumplan con todas las condiciones antes señaladas aplicarán NIIF para las PYMES a partir del año 2012 y como tales éstas deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con base a dichas normas.

De acuerdo con estas resoluciones, la Compañía aplicó NIIF para las PYMES.

Organización de la NIIF para las PYMES

Las NIIF para las PYMES se organizan por temas presentándose cada tema en una Sección numerada por separado, está contenida en las secciones 1 a la 35 y en el Glosario.

Todos los párrafos de la NIIF tienen la misma autoridad. Algunas secciones incluyen apéndices de guía de implementación que no forman parte de la Norma y son, más bien, guías para su aplicación.

Mantenimiento de la NIIF para las PYMES

El IASB tiene previsto realizar una revisión exhaustiva de la experiencia de las PYMES al aplicar la NIIF para las PYMES cuando un espectro amplio de entidades haya publicado estados financieros que cumplan con la Norma durante dos años. El IASB propone modificaciones a fin de abordar los problemas de implementación que se hayan identificado en dicha revisión; también considerará las nuevas NIIF y modificaciones que hayan sido adoptadas desde que se emitió la NIIF. A partir del 1 de enero del 2017 entra en vigencia la NIIF para PYMES revisada.

Detalle de la norma vigente NIIF para las PYMES:

Introducción

Sección

1. Pequeñas y medianas entidades
2. Conceptos y principios generales
3. Presentación de estados financieros
4. Estado de situación financiera
5. Estado del resultado integral y estado de resultados
6. Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas
7. Estado de flujos de efectivo
8. Notas a los estados financieros
9. Estados financieros consolidados y separados
10. Políticas contables, estimaciones y errores
11. Instrumentos financieros básicos
12. Otros temas relacionados con los instrumentos financieros
13. Inventarios
14. Inversiones en asociadas
15. Inversiones en negocios conjuntos
16. Propiedades de inversión
17. Propiedades, planta y equipo
18. Activos intangibles distintos de la plusvalía

19. Combinaciones de negocio y plusvalía
20. Arrendamientos
21. Provisiones y contingencias
Apéndice – Guía para el reconocimiento y la medición de provisiones
22. Pasivos y patrimonio
Apéndice – Ejemplo de la contabilización de deuda convertible por parte del emisor
23. Ingresos de actividades ordinarias
Apéndice – Ejemplos de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias según los principios de la sección 23
24. Subvenciones del gobierno
25. Costos por préstamos
26. Pagos basados en acciones
27. Deterioro del valor de los activos
28. Beneficios a los empleados
29. Impuesto a las ganancias
30. Conversión de la moneda extranjera
31. Hiperinflación
32. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa
33. Informaciones a revelar sobre partes relacionadas
34. Actividades especiales
35. Transición a la NIIF para las PYMES

Glosario de términos

Tabla de fuentes

Aprobación de la NIIF para las PYMES por parte del Consejo

Fundamentos de las conclusiones (información por separado)

Estados Financieros ilustrativos y lista de comprobación de información a revelar y presentar (información por separado).

GESTION DE RIESGO FINANCIERO

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- ✓ Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por la empresa.
- ✓ Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- ✓ Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

4. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

A la presentación de estos estados financieros no tenemos conocimiento de hechos y eventos que puedan afectar la presentación razonable de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El Efectivo y equivalentes al efectivo corresponden a los saldos de dinero mantenidos por la Compañía y en cuentas corrientes bancarias, depósitos a plazo y otras inversiones financieras con vencimientos menores a 90 días.

DETALLE	Diciembre 2016	Diciembre 2017
	Valor USD	Valor USD
Banco del Pacifico	5,427	10,741
Banco Pichincha	54,382	0
Total Efectivo y Equivalente al Efectivo	59,809	10,741

6 OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las otras cuentas y documentos por cobrar se conformaban de la siguiente manera:

DETALLE	Diciembre 2017	Diciembre 2016
	Valor USD	Valor USD
Otras cuentas y documentos por cobrar relacionadas (1)	19,421	21,707
Otras cuentas y documentos por cobrar no relacionadas	333	0
Activos por Impuestos Corrientes (2)	6,714	1,927
Gastos pagados por Anticipados	12,800	5,822
Total Otras cuentas y documentos por cobrar	39,268	29,456

- (1) Las otras cuentas y documentos por cobrar relacionadas están conformada de la siguiente manera; Raúl Perez US\$ 421, Carlos Perez US\$ 3,800, Ivette Perez US\$ 3,800, Marco Perez US\$ 3.800, Mary Perez US\$ 3800 y Lili Perez US\$ 3,800.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

7 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los activos por impuestos corrientes están constituidos así:

DETALLE	Diciembre 2017	Diciembre 2016
	Valor USD	Valor USD
Activos por Impuestos Corrientes (1)	6,714	1,927
Total Cuentas por Cobrar	6,714	1,927

(1) Los activos por impuestos corrientes son:

Activos por impuestos corrientes	Monto
DETALLE	US\$
Crédito Tributario (IVA)	5,695
Crédito Tributario (IR)	1,019
Total	6,714

8 PROPIEDAD, EQUIPOS Y PLANTAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta Propiedad, Equipos y Plantas se conformaban de la siguiente manera

DETALLE	Diciembre 2017	Diciembre 2016	
	Valor USD	Adiciones (Retiros)	Valor USD
Terrenos	1,675,732	1,069,860	605,872
Edificios	1,037,524	403,634	633,890
Total costo Propiedad, Equipos y Plantas	2,713,256	1,473,494	1,239,762
Depreciación Acumulada Edificios	-570,180	-258,817	-311,363
Total Depreciación acumulada	-570,180	-258,817	-311,363
Total Propiedad, Equipos y Plantas (NETO)	2,143,076	1,214,677	928,399

La compañía EMPRESAS CONSOLIDADAS S.A., realizó una revaluación de su propiedad, planta y equipo a través de las siguientes actividades: (a) reconocimiento previo de propiedad, planta y equipo de la compañía que están reflejados en los estados de situación financiera de la empresa; (b) diagnóstico de revaluación a los activos no corrientes de la empresa y a su vez midiendo costo beneficio la aplicación del modelo de revaluación a la propiedad, planta y equipo; (c) la evaluación se realizó solamente a los activos como son terrenos y edificios e instalaciones y (d) período de aplicación fue para el ejercicio 2017 al 31/12.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

9 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta Inversiones se conformaba de la siguiente manera

DETALLE	Diciembre 2017	Diciembre 2016
	Valor USD	Valor USD
Inversiones Hotel Colon	78,143	78,143
Inversiones Amerafin	1,392	1,392
Inversión Acciones SANCOR S.A.	3,820	3,820
Inversión Acciones UCICA S.A.	784	784
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	84,139	84,139

10 PASIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Pasivo Corriente se conformaba de la siguiente manera:

DETALLE	Diciembre 2017	Diciembre 2016
	Valor USD	Valor USD
Cuentas por pagar proveedores y otras	12,661	16
Otras cuentas y documentos por pagar relacionadas	136,886	97,849
Otros pasivos corrientes	4,421	9
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	153,967	97,874

11 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital social de la compañía estaba conformado por:

Nombre de los Accionistas	Número de Acciones	Costo de Acción en Dólares	Diciembre 2017	Diciembre 2016
			Valor USD	Valor USD
Unión Comercial Industrial C.A.	1,895	1	1,895	1,895
Ivette Pérez Ochoa	21	1	21	21
Carlos Pérez Ochoa	21	1	21	21
Mary Pérez Ochoa	21	1	21	21
Marco Pérez Ochoa	21	1	21	21
Martha Ochoa de Pérez	21	1	21	21
TOTAL CAPITAL SOCIAL	2,000		2,000	2,000

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

12 PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta Patrimonio de la Compañía estaba conformado por:

	Diciembre 2017		Diciembre 2016
CUENTA	Valor USD	Variación	Valor USD
Capital social o suscrito	2,000	0	2,000
Reserva legal	1,240	0	1,240
Reserva de Capital.	435,954	-20,949	456,903
Superávit revaluación Propiedad, planta y equipos	0	-246,098	246,098
Resultado Acumulado por Adopción de NIIFS	264,966		264,966
Otros Superávit por Reconocimiento	4,604		4,604
Resultado del Ejercicio	44,078	65,027	-20,950
TOTAL PATRIMONIO	752,842	202,019	954,861

13 INGRESOS OPERACIONALES

Se registran las operaciones de las actividades normales de la empresa, según su objeto social:

	Diciembre 2017	Diciembre 2016
DETALLE	Valor USD	Valor USD
Ingresos por servicios	6,700	10,698
Otros ingresos (gastos), neto (1)	193,645	15,629
TOTAL INGRESOS POR SERVICIOS	200,345	26,327

(1) Los otros ingresos están conformados de la siguiente manera: dividendos recibidos por inversiones en Hotel Colon US\$ 5,683 , inversión en Amerafin US\$ 636 y por utilidad en venta de un (01) inmueble US\$ 187,326

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

14 GASTOS DE OPERACIÓN

Incluyen los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la empresa, incluye todos los gastos del periodo de acuerdo a su función, a continuación se presentan los gastos de operación:

DETALLE	Diciembre 2017	Diciembre 2016
	Valor USD	Valor USD
Honorarios Servicios Contables	1,910	
Honorarios Servicios Jurídicos	7,180	
Honorarios Servicios de Auditoria	3,375	
Honorarios Servicios Administrativos	1,500	
Honorarios Servicios de Mensajería	482	
Adecuación Oficina	4,959	1,225
Mantenimiento y adecuaciones	8,798	
Adecuaciones Bienes Inmuebles	18,933	
Material adecuación Inmuebles	6.541	
Arriendo Oficina	4,208	
Movilizaciones varios	621	
Servicio de Energía Eléctrica	100	5
Teléfono, Telex y Fax	368	330
Servicios Notariales	274	
Impuestos Municipales	35,191	8,748
Impuestos SRI	1,388	
IVA cargado al Gasto	710	23
Contribución Súper de Cía.	868	1,593
Registro Mercantil	50	
Propiedades, Planta y Equipos	24,606	26,563
Útiles Suministros-oficina	268	31
Útiles y suministros de Aseo	39	
Publicidad y Propaganda	316	
Refrigerios varios	281	542
Seguridad y vigilancia	390	1,365
Representación	200	
Multas e Intereses	5,406	1,147
Gastos no Deducibles	7,853	
Servicios de limpieza		1,830
Cuotas y alícuotas	9,528	3,778
Otros Gastos	137	
Servicio de Corretaje	9,591	
Retenciones Asumidas	62	
Servicios Bancarios	134	95
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	156,267	47,277

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

15 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General de Accionistas.



Yvette Perez Ochoa
Representante Legal



Xaviera Eduardo Proaño Araujo
Contador General