

Constructora Inmobiliaria Citihomes S.A.
(En liquidación)

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Con el informe de los auditores independientes)

Constructora Inmobiliaria Citihomes S. A. (En liquidación)

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INDICE DEL CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

NIIF's - Normas Internacionales de Información Financiera

NIC - Normas Internacionales de Contabilidad

US\$ - Dólares de lo Estados Unidos de América

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas, miembros del Directorio y Liquidador de **Constructora Inmobiliaria Citihomes S.A. (En liquidación):**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Constructora Inmobiliaria Citihomes S. A. (En liquidación), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente bajo el principio de empresa en liquidación, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Constructora Inmobiliaria Citihomes S.A. (En liquidación) al 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados, y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de Constructora Inmobiliaria Citihomes S. A. (En liquidación), de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a 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 proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos que requieren énfasis

Sin calificar nuestra opinión llamamos la atención al respecto de lo indicado en el Nota 2, en la que la Administración de la Compañía señala que los estados financieros del ejercicio por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido preparados a su valor de liquidación.

Los estados financieros de Constructora Inmobiliaria Citihomes S.A., al y por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, fueron auditados por otro auditor cuyo informe de fecha 16 de agosto del 2016, expresó una opinión calificada sobre dichos estados financieros y un párrafo de énfasis relacionado con la premisa de Negocio en Marcha.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la Compañía con respecto a los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera bajo el principio de empresa en liquidación, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración considero que la empresa se encuentra en proceso de liquidación (hipótesis de negocio en marcha).

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros se encuentra en el Anexo 1 de este informe. El Anexo 1 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

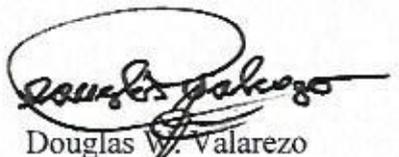
Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El Informe de Cumplimiento Tributario de Constructora Inmobiliaria Cithomes S.A. (En liquidación) al 31 de diciembre del 2016 se emite por separado.

Marzo, 16 del 2017
Guayaquil, Ecuador

Valarezo & Asociados

No. de registro en la
Superintendencia de
Compañías, Valores y Seguros: 578


Douglas V. Valarezo
Socio
Registro Profesional
No. 31.196

Anexo 1

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 una incorrección material debido a fraude es más elevado 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 la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Constructora Inmobiliaria Citihomes S.A. (En liquidación).
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de la entidad o actividades empresariales dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

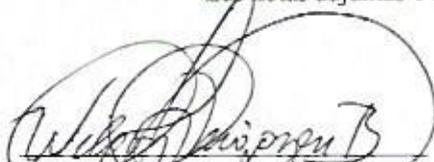
También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicamos a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITIHOMES S.A. (EN LIQUIDACIÓN)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo		-	2,139
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	3	297,059	179,771
Gastos pagados por anticipado		-	6,252
Total activos corrientes		<u>297,059</u>	<u>3,158,158</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipo		-	183,992
Cuentas por cobrar largo plazo		-	206,309
Otros activos no corrientes		-	475,251
Total activos no corrientes		<u>-</u>	<u>865,552</u>
Total activos		<u><u>297,059</u></u>	<u><u>1,053,714</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Porción corriente obligaciones bancarias		-	20,718
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		-	203,622
Pasivos por impuestos corrientes		-	15,465
Ingresos diferidos		-	484,525
Total pasivos corrientes		<u>-</u>	<u>724,330</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones con instituciones financieras		-	45,691
Total pasivos no corrientes		<u>-</u>	<u>45,691</u>
PATRIMONIO:			
	4		
Capital social		800	800
Reservas		1,396	1,396
Resultados acumulados		281,497	386,677
Resultado del ejercicio		13,366	(106,180)
Total patrimonio		<u>297,059</u>	<u>283,693</u>
Total pasivos y patrimonio		<u><u>297,059</u></u>	<u><u>1,053,714</u></u>

Las notas adjuntas 1 a la 7 son parte integrante de estos estados financieros.


 Ab. Wilson Irigoyen Blacio
 Liquidador Principal

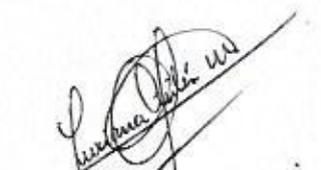

 Ing. Yuxiana Aviles M.
 Contadora

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITIHOMES S.A. (EN LIQUIDACIÓN)
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2016	2015
INGRESOS			
Ingresos de Actividades Ordinarias		446,100	167,063
Otros Ingresos		-	247,573
GASTOS			
Administración y ventas		(430,723)	(499,558)
Gastos financieros		(1,149)	(5,462)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA			
Menos gasto por impuesto a la renta:			
Corriente	5	(862)	(15,796)
Total		(862)	(15,796)
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO Y TOTAL DEL RESULTADO INTEGRAL			
		<u>13,366</u>	<u>(106,180)</u>

Las notas 1 a 7 son parte integrante de estos estados financieros.


Ab. Wilson Frigeyen Blacio
Liquidador Principal


Ing. Yuxiana Aviles M.
Contadora

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITHOMES S.A. (EN LIQUIDACIÓN)

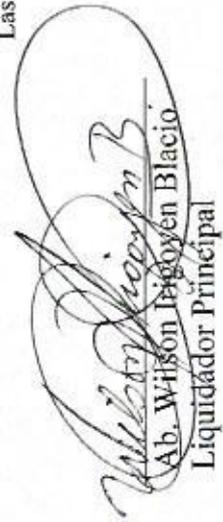
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reservas		Ganancias acumuladas	Resultado del Ejercicio	Total
		Reserva legal	Otras Reservas			
Saldos al 31 de diciembre del 2014	800	1,396	126	290,417	68,400	7,530,052
Mas (menos) transacciones durante el año-						
Traspaso del resultado	-	-	-	68,400	(68,400)	-
Reverso de provisiones	-	-	-	28,734	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	(106,180)	(106,180)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	800	1,396	126	387,551	(106,180)	8,111,991
Mas (menos) transacciones durante el año-						
Traspaso del resultado	-	-	-	(106,180)	106,180	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	13,366	13,366
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	1,396	126	281,371	13,366	8,194,106

Las notas 1 a la 7 son parte integrante de estos estados financieros.

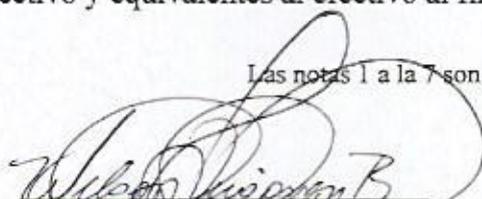

Ab. Wilson Bigoyén Blacio
Liquidador Principal


Ing. Yuxiana Aviles M.
Contadora

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITIHOMES S.A. (EN LIQUIDACIÓN)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE			
(UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
<u>Clases de cobros por actividades de operación:</u>			
Cobros procedentes de las ventas de bienes		417,857	332,260
Otros cobros por actividades de operación		-	247,573
<u>Clases de pagos por actividades de operación:</u>			
Pagos a proveedores		(570,883)	(281,345)
Pagos a/y por cuenta de los empleados		-	(26,212)
Pagos de gastos operativos		(424,471)	(600,065)
Pagos realizados por conceptos de impuestos		(16,327)	(331)
Pagos de intereses		(1,149)	(5,462)
Otros pagos / cobros por actividades de operación		475,251	9,469
Flujos de efectivo neto utilizados en actividades de Operación		(119,722)	(324,113)
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE			
(UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adquisiciones de equipos		-	(1,500)
Venta de propiedades y equipos		183,992	200,000
Flujos de efectivo neto provenientes de actividades de Inversión		183,992	198,500
FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN			
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cancelación bligació a largo plazo		(45,691)	(25,138)
Cancelación de la porción corriente obligaciones largo plazo		(20,718)	11,747
Otras pagos		-	(111,875)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de Financiación		(66,409)	(125,266)
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(2,139)	(250,879)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO:			
	4		
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año		2,139	253,018
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año		-	2,139

Las notas 1 a la 7 son parte integrante de estos estados financieros.


Ab. Wilson Arigo y Blacio
Liquidador Principal


Ing. Yuxiana Aviles M.
Contadora

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITIHOMES S.A. (EN LIQUIDACIÓN)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

La compañía fue constituida mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Décimo Primero del Cantón Guayaquil el 7 de febrero de 1996, e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de marzo de 1996. Su objeto social consiste en la proyección, planificación y diseño de urbanizaciones, lotizaciones, viviendas familiares o unifamiliares; así como de edificios, centros comerciales, conjuntos residenciales, condominios e interiores y exteriores, pudiendo para ellos prestar servicios de mano de obra calificada o no de forma temporal, ocasional, extraordinaria o por obra cierta.

Sus accionistas, con el 99.50% del capital social el Sr. Jaime Andrés Ortega Oneto; y el 0.50% del capital social la Sra. Carmen María Oneto Lertora.

Por temas de interés propio de los accionistas de Constructora Inmobiliaria Citihomes S.A., mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de julio del 2016, se decidió disolver de manera voluntaria y anticipada la Compañía, y designar al Sr. Ab. Wilson Ramon Irigoyen Blacio, como Liquidador Principal, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Compañías. Con fecha 4 de agosto del 2016, ante el Notario Quincuagésimo Quinto de Guayaquil, se otorgó la escritura pública de Disolución Voluntaria y Anticipada de la Compañía, la misma que fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SD-16-0005546 de fecha 25 de octubre de 2016, e inscrita en el Registro Mercantil de Durán y Samborondón el 8 de diciembre de 2016; y en consecuencia, la Compañía pasó a encontrarse en proceso de liquidación. Posteriormente, con fecha 20 de diciembre de 2016 fue inscrito en el Registro Mercantil de Durán y Samborondón el nombramiento de Liquidador Principal a favor del Sr. Ab. Wilson Ramón Irigoyen Blacio. Es importante revelar que con fecha 31 de octubre del 2016, mediante acta de junta general extraordinaria de accionistas, se decidió resolver sobre la venta del negocio de la Compañía, lo que quedó instrumentado en la escritura pública de fecha 1 de noviembre de 2016, otorgada ante el Notario Quincuagésimo Quinto de Guayaquil.

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

(a) Declaración de cumplimiento-

Los estados han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera, para empresas en liquidación sobre todo considerando la

hipótesis de negocio en marcha, tanto sus activos como sus pasivos fueron valuados y liquidados de acuerdo a su valor real de liquidación, hasta llegar a los saldos finales presentado al ente de control.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

(b) Bases de preparación-

Los estados financieros de Constructora Inmobiliaria Citihomes S.A. (En liquidación) comprenden los estados de situación financiera, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2016. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Norma Internacional de Información Financiera para el año 2015, mientras que para el año 2016 fue considerado la hipótesis de negocio en marcha.

(c) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar-

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son efectivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

(d) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos se calcularon al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos provenientes de sus servicios prestados se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de determinación de la prestación final del período sobre el que se informa.

(e) Costos y gastos-

Los costos y gastos se registraron al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

(f) Compensación de saldos y transacciones-

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por norma legal contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la

intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

NOTA 3. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2015, las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar consistían en:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Otras cuentas por cobrar:			
JAO Arquitectos Cía. Ltda.	(1)	297,059	121,192
Otros		-	4,764
		<u>297,059</u>	<u>179,771</u>

- (1) Esta compañía es directamente relacionada ya que sus accionistas, son también accionistas de Constructora Inmobiliaria Citihomes S.A., incluso en los mismos porcentajes accionarios en las dos Compañías.

NOTA 4. PATRIMONIO:

Capital social- El capital social suscrito y pagado de la compañía asciende a US\$800.00, dividido en 200,000 acciones de US\$ 0.04 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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.

Resultados acumulados- Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultados acumulados	387,551	290,417
Resultados año anterior	(106,180)	68,400
Reverso de provisiones	-	28,734
	<u>281,371</u>	<u>387,551</u>

NOTA 5. GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA:

Impuesto a la renta reconocido en los resultados- Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2016
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	14,228
Menos – Partidas de conciliación	
Ingresos exentos	(240,000)
Más - Partidas de conciliación-	
Gastos no deducibles	148,326
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	5,570
Utilidad (Pérdida) gravable	(71,877)
Tasa de impuesto	22%
Impuesto a la renta causado	-

De acuerdo al Art. 76 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que las sociedades en disolución que no hayan generado ingresos gravables en el ejercicio fiscal anterior no estarán sujetas a la obligación de pagar anticipos en el año fiscal en que, con sujeción a la ley, se inicie el proceso de disolución. Tampoco están sometidas al pago del anticipo aquellas sociedades, cuya actividad económica consista exclusivamente en la tenencia de acciones, participaciones o derechos en sociedades, así como los fideicomisos de inversión y sociedades en que la totalidad de sus ingresos sean exentos.

Cabe señalar que la compañía se liquidará con una deuda de US\$745 por concepto de liquidación de anticipo correspondiente al 2016, cuyo saldo se compone de US\$862 de saldo del anticipo pendiente de pago y US\$117 de retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal

Las declaraciones de impuestos de los años 2014 al 2016 son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias.

NOTA 6. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (Febrero 14 del 2017), no han ocurrido eventos adicionales que consideremos necesiten ser revelados que lo ya explicados ampliamente en la Nota 1.

NOTA 7. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado a diciembre 31 del 2016 han sido preparados por el Liquidador Principal con fecha 10 de enero 2017 y son lo que se están considerando para obtener la liquidación de la Compañía de manera definitiva.