

MIDCANSÁ CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

MIDCANSÁ CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INDICE:

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Compañía / Midcansa	-	Midcansa Cía. Ltda.
BMV Inmobiliaria	-	BMV Inmobiliaria S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
IASB	-	International Accounting Estándar Board
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los socios de:
Midcansa Cía. Ltda.
30 de marzo del 2017

Opinión del auditor

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Midcansa Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al 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 razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Midcansa Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2016, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las 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 en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Midcansa Cía. Ltda. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

Asuntos relevantes

Sin calificar nuestra opinión, informamos que las transacciones efectuadas por la Compañía relacionadas con la actividad inmobiliaria se encuentran sujetas a las Normas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Mediante Resolución No.UAF-DG-SO-2014-0002, publicada el 1 de octubre del 2014 en el Registro Oficial No.345, el Directorio del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos notifica a las personas jurídicas que de forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, deberán presentar varios reportes a la Unidad de Análisis Financiero (UAF). Sin embargo, con fecha 5 de octubre del 2015, la UAF emitió el oficio No.UAF-DAJ-DG-2015-1446 por medio del cual señala que la Compañía no está obligada a reportar esta información considerando que no realiza de manera habitual actividades inmobiliarias. Este oficio aclara que la Compañía deberá reportar la información requerida por la UAF cuando vuelva a realizar actividades inmobiliarias de manera habitual.

A los accionistas de:
Midcansa Cía. Ltda.
30 de marzo del 2017
(continuación)

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores que fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el informe anual de los Administradores, y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Sí, basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo que se informa. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión. No expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos. Hemos determinado que los siguientes asuntos clave de la auditoría deben ser comunicados en nuestro informe.

Durante el año 2016 no ha reconocido ingresos ordinarios significativos. A la fecha de emisión del presente informe, la Administración de la Compañía se encuentra evaluando varias alternativas de negocios con el objetivo de continuar como empresa en marcha. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

La Compañía realiza sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado a partir del segundo semestre del año 2015. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana tenemos: i) la caída de precios en el mercado internacional del petróleo y otras materias primas derivado de la crisis económica mundial que afecta a muchos de los países importadores de productos ecuatorianos, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encarece los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) las restricciones a las importaciones a través de la creación de un esquema de salvaguardas y derechos arancelarios para proteger la balanza comercial, iv) las pérdidas económicas significativas derivadas del terremoto ocurrido en la costa ecuatoriana en abril del 2016, v) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local, vi) los retrasos en los pagos de las entidades del sector público a favor de sus proveedores de bienes y servicios del sector privado, y, vii) la escasez de fuentes de financiamiento y/o altas tasas de interés para obtener recursos monetarios. Los Estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación a los estados financieros:

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus

A los accionistas de:
Midcansa Cia. Ltda.
30 de marzo del 2017
(continuación)

siglas en inglés), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de 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 tenga otra alternativa realista que hacerlo

La Administración y los Encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores en relación a los estados financieros:

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable 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 las Normas Internacionales de Auditoría – NIA, detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las 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 más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos 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 la Administración de la Compañía, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o con 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 nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

MIDCANSÁ CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INDICE:

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

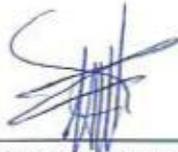
Abreviaturas usadas:

Compañía / Midcansa	-	Midcansa Cía. Ltda.
BMV Inmobiliaria	-	BMV Inmobiliaria S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
PCCA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

MIDCANSA CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	Al 31 de diciembre del:	
		2016	2015
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	6	1.749,03	3.812,07
Otras cuentas por cobrar	7	32.345,01	836,40
Activos por impuestos corrientes	8	483,22	536,00
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		34.577,26	5.184,47
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	9	1.777.930,29	1.777.930,29
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1.777.930,29	1.777.930,29
TOTAL ACTIVOS		1.812.507,55	1.783.114,76

	Nota:	Al 31 de diciembre del:	
		2016	2015
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTE			
Acreeedores	10	168,00	-
Otras cuentas por pagar	11	150.643,55	89.489,01
Pasivos por impuestos corrientes	12	-	236,78
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		150.811,55	89.725,79
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	13	386.624,70	386.624,70
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		386.624,70	386.624,70
TOTAL PASIVOS		537.436,25	476.350,49
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	14	1.992,00	1.992,00
Resultados acumulados	15	1.273.079,30	1.304.772,27
TOTAL PATRIMONIO		1.275.071,30	1.306.764,27
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		1.812.507,55	1.783.114,76



Ing. Juan Francisco Merino
 Representante legal



Q.P.A. Francisco Baca
 Contador general

MIDCANSA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
RESULTADOS			
Ingresos ordinarios	16	2.300,00	1.500,00
Gastos operativos	17	(9.667,30)	(17.733,08)
Utilidad (pérdida) operativo		<u>(7.367,30)</u>	<u>(16.233,08)</u>
Movimiento financiero	18	(13.605,64)	(10.112,03)
Otros ingresos y egresos	19	(10.720,03)	-
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		<u>(31.692,97)</u>	<u>(26.345,11)</u>
Impuesto a la renta	12	-	(236,78)
Utilidad (Pérdida) neta integral total		<u>(31.692,97)</u>	<u>(26.581,89)</u>



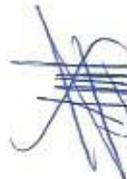
 Ing. Juan Francisco Merino
 Representante legal



 C.P.A. Francisco Baca
 Contador general

MIDCANSA CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados					Total
	Capital social	Ganancias acumuladas	Pérdidas acumuladas	Adopción de las NIIF por primera vez	Pérdida neta del periodo	patrimonio neto
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2015	1.992,00	32.451,22	(29.259,72) (42.597,64)	1.370.760,30	(42.597,64) 42.597,64	1.333.346,16
Distribución de los resultados del año anterior						-
Resultados netos del periodo que se informa					(26.581,89)	(26.581,89)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015	1.992,00	32.451,22	(71.857,36) (26.581,89)	1.370.760,30	(26.581,89) 26.581,89	1.306.764,27
Distribución de los resultados del año anterior						-
Resultados netos del periodo que se informa					(31.692,97)	(31.692,97)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	1.992,00	32.451,22	(98.439,25)	1.370.760,30	(31.692,97)	1.275.071,30



Ing. Juan Francisco Merino
 Representante legal



C.P.A. Francisco Baca
 Contador general

MIDCANSA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	A1 31 de diciembre del:	
	2016	2015
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	2.211,80	1.552,80
Efectivo pagado a proveedores	(40.868,91)	(18.040,93)
Efectivo pagado por intereses	(13.605,64)	(10.112,03)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(184,00)	(120,00)
Efectivo recibido (pagado) por otros ingresos y egresos	(10.720,03)	-
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operación	(63.166,78)	(26.720,16)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido de partes vinculadas	61.103,74	26.897,77
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de financiamiento	61.103,74	26.897,77
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año	(2.063,04)	177,61
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3.812,07	3.634,46
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	1.749,03	3.812,07



Ing. Juan Francisco Merino
Representante legal



C.P.A. Francisco Baca
Contador general

MIDCANSA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	(31.692,97)	(26.581,89)
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Cambios en activos y pasivos:		
Otras cuentas por cobrar	(31.508,61)	(428,64)
Activos por impuestos corrientes	52,78	(120,00)
Acreedores comerciales	168,00	-
Otras cuentas por pagar	50,80	173,59
Pasivos por impuestos corrientes	(236,78)	236,78
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	-63.166,78	(26.720,16)



 Ing. Juan Francisco Merino
 Representante legal



 C.P.A. Francisco Baca
 Contador general



A los accionistas de:
Midcansa Cía. Ltda.
30 de marzo del 2017
(continuación)

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia del auditor.

Entre los eventos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, 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 esos eventos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el evento o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un evento 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.

Informe de cumplimiento tributario:

Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la Compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

Bcg Business Consulting Group

BCG Business Consulting Group
del Ecuador Cía. Ltda.
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-376



M.B.A. Jefferson Galarza Salazar
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No.25987