

CELBURG S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

CELBURG S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015**

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados integral	7
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 17

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
CELBURG S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CELBURG S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CELBURG S.A.** al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES

Fundamento de la opinión:

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Énfasis:

3. Los estados financieros adjuntos de **CELBURG S.A.** al 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por otros auditores independientes, cuyo dictamen de fecha abril 15 de 2016, contiene una opinión sin salvedades.

Responsabilidades de la Administración con relación a los estados financieros:

4. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES, 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 es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

CELBURG S.A.

Página 2

Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

5. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen 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, 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 de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha 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 un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere 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 obtenida hasta la fecha de nuestro Informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- 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 los hechos subyacentes de un modo razonable.
- Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, 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 de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

CELBURG S.A.

Página 3

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

6. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación de **CELBURG S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, es emitido por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **CELBURG S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.



MOARES ROWLAND ECUADOR C LTDA.
SC-RNAE-2 No. 373

Mayo 15 de 2017
Guayaquil - Ecuador



CPA. Jorge Sud Vivanco, MSC
Director de Auditoría
Registro No. 33.845

CELBURG S.A.
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015
 (Expresados en Dólares)**

Notas	ACTIVOS	2016	2015
	ACTIVOS CORRIENTES:		
	Banco	376	376
3	Activos financieros	610,773	671,648
4	Activo por impuestos corrientes	44,610	77,644
	Pagos anticipados	0	1,400
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	655,759	751,068
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
5	Propiedad de inversión, neto	1,628,523	1,581,150
6	Activo fijo, neto	43,262	0
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,671,785	1,581,150
	TOTAL ACTIVOS	2,327,544	2,332,218
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
7	Pasivos financieros	293,959	349,909
8	Pasivo por impuestos corrientes	0	51,827
9	Otras obligaciones corrientes	32,825	35,574
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	326,784	437,310
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
10	Obligaciones por pagar a largo plazo	1,796,455	1,796,455
	TOTAL PASIVOS	2,123,239	2,233,765
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
11	Capital social	800	800
	Resultados acumulados	203,505	97,653
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	204,305	98,453
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	2,327,544	2,332,218

Ver notas a los estados financieros

CELBURG S.A.
**ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015
 (Expresados en Dólares)**

Notas	INGRESOS:	2016	2015
12	Ingresos por arriendos	<u>596,031</u>	<u>655,814</u>
	TOTAL	<u>596,031</u>	<u>655,814</u>
	GASTOS:		
13	Gastos de administración	(326,354)	(456,307)
5 y 6	Gastos de depreciación	(91,765)	(54,971)
	TOTAL	<u>(418,119)</u>	<u>(511,278)</u>
	UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	177,912	144,536
14	MENOS: 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(26,687)	(21,680)
14	MENOS: IMPUESTO A LA RENTA	(45,373)	(29,321)
	UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>105,852</u>	<u>93,535</u>
15	UTILIDAD POR ACCION	<u>132</u>	<u>117</u>

Ver notas a los estados financieros

CELBURG S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015
(Expresados en Dólares)**

	<u>Capital social</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	800	37,758	38,558
Utilidad neta del ejercicio	0	93,535	93,535
Ajustes por pago de impuestos	<u>0</u>	<u>(33,640)</u>	<u>(33,640)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	800	97,653	98,853
Utilidad neta del ejercicio	<u>0</u>	<u>105,852</u>	<u>105,852</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>800</u>	<u>203,505</u>	<u>204,305</u>

Ver notas a los estados financieros

CELBURG S.A.
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015
 (Expresados en Dólares)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	564,045	504,536
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(381,645)	(520,117)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>182,400</u>	<u>(15,581)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Adquisición de propiedad de inversión	(136,458)	0
Adquisición de activo fijo	(45,942)	<u>0</u>
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	<u>(182,400)</u>	<u>0</u>
Aumento (Disminución) neto del efectivo	0	(15,581)
Banco al inicio del año	<u>376</u>	<u>15,957</u>
Banco al final del año	<u>376</u>	<u>376</u>

Ver notas a los estados financieros

CELBURG S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
 OPERACION
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015
 (Expresados en Dólares)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	105,852	93,535
AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION.		
Depreciación de propiedad de inversión	89,085	54,971
Depreciación de activo fijo	2,680	0
15% participación de trabajadores en las utilidades	26,687	21,680
Impuesto a la renta	45,373	29,321
Ajuste de impuestos	0	(33,640)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	60,875	(145,624)
Activo por impuestos corrientes	(12,339)	(60,244)
Pagos anticipados	1,400	(1,400)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	(55,950)	(9,194)
Pasivo por impuestos corrientes	(51,827)	43,209
Otras obligaciones corrientes	(29,436)	(8,195)
Total ajuste	<u>76,548</u>	<u>(109,116)</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>182,400</u>	<u>(15,581)</u>

Ver notas a los estados financieros

CELBURG S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015**

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA

CELBURG S.A..- Fue constituida en marzo 8 del 2000 en Guayaquil - Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil en marzo 22 del mismo año. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados. La Compañía está inscrita en el Registro Único de Contribuyentes - RUC a cargo del Servicio de Rentas Internas (SRI) con el No. 0992110473001.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en inglés) para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por la propiedad de inversión registrada a valor de mercado, por transferencia realizada por la Universidad de Especialidades Espiritu - UEES (Principal Accionista) durante el primer trimestre del año 2012.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, es mencionado a continuación:

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Estos activos son registrados inicialmente a su valor razonable. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira, o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas al costo al momento que es prestado el servicio de alquiler.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes y recepción de servicios, que son utilizados en el giro del negocio.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado, Crédito y Liquidez. Un resumen de los riesgos es revisado a continuación:

- **Mercado.**- Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Administración de la Compañía considera no encontrarse inmersa en ningún riesgo de mercado.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

- **Crédito.**- Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte, con relación a un instrumento financiero o contrato de venta. La Administración de la Compañía considera que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, razón por la cual implementa políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial, con el objetivo de disminuir el riesgo de crédito. Entre los años 2016 y 2015, su principal cliente es la Universidad de Especialidades Espíritu Santo – UEES (Accionista mayoritario), generando ingresos por arriendos US\$. 441,600 y US\$. 475,500 respectivamente, representando el 74.09% y 72.50% del total de ingresos en dichos años.
- **Liquidez.**- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Administración de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones.

Activo fijo.- Representan muebles y enseres registrados al costo de adquisición, que depreciados a razón del 10% anual aplicando el método de línea recta.

Propiedad de inversión.- Representan terreno y edificio registrados a valor de mercado. Estos bienes fueron transferidos por la Universidad de Especialidades Espíritu - UEES (Principal Accionista) durante el primer trimestre del año 2012. Los pagos por mantenimiento del edificio son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. El edificio es depreciado a razón del 5% anual aplicando el método de línea recta.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. La Administración de Compañía no ha efectuado esta apropiación desde el año 2014, ejercicio en el cual genero utilidades.

Reconocimiento de ingresos.- Los ingresos por arriendos son reconocidos mensualmente al momento de ser facturarlos.

Reconocimiento de gastos.- La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

Participación de trabajadores en las utilidades: De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa del 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicara sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. **ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Partes relacionadas:		
Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES	472,024	569,119
Funcionario	9,568	0
Clientes	<u>129,181</u>	<u>102,529</u>
Total	<u>610,773</u>	<u>671,648</u>

Partes relacionadas - UEES y clientes.- Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, representan importes por cobrar originados por la facturación de arriendos.

4. **ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, representa crédito tributario por retenciones en la fuente por US\$. 44,610 y por US\$. 73,873 respectivamente, sobre las cuales la Compañía, no ha iniciado reclamo ante el SRI. De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el crédito tributario por retenciones en la fuente, puede ser reintegrado mediante solicitud de pago en exceso, reclamo de pago indebido o utilizarse directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto a la renta que cause la Compañía en los ejercicios impositivos posteriores, y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración; la opción así escogida respecto al uso del saldo del crédito tributario, deberá ser informada oportunamente a la Administración Tributaria.

5. **PROPIEDAD DE INVERSION, NETO**

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Edificio	<u>1,099,428</u>	<u>1,099,428</u>
Pasan:	1,099,428	1,099,428

5. PROPIEDAD DE INVERSIÓN, NETO (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Vienen:	1,099,428	1,099,428
Terreno	915,300	915,300
Instalaciones y adecuaciones	<u>136,458</u>	<u>0</u>
Subtotal	2,151,186	2,014,728
Menos: Depreciación acumulada	(522,663)	(433,578)
Total	<u>1,628,523</u>	<u>1,581,150</u>

En el año 2016, el movimiento de la propiedad de inversión fue el siguiente:

	<u>2016</u>
	(Dólares)
Saldo Inicial, neto	1,581,150
Más: Adiciones	136,458
Menos: Depreciación anual	(89,085)
Saldo Final, neto	<u>1,628,523</u>

6. ACTIVO FIJO, NETO

Al 31 de diciembre de 2016, representa muebles y enseres por US\$. 45,942 con depreciación anual de US\$. 2,680. Estos activos fueron adquiridos en el año 2016.

7. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Partes relacionadas:		
Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES	253,971	265,032
Sobregiro bancario contable	15,355	3,424
Anticipo de cliente	850	750
Otros	23,783	25,580
Proveedores	<u>0</u>	<u>55,123</u>
Total	<u>293,959</u>	<u>349,909</u>

8. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2015, incluye US\$. 29,321 del impuesto a la renta año 2015 que fue compensado en el año 2016 con el crédito tributario por retenciones en la fuente (nota 4). El saldo por US\$. 22,506 corresponde a pago realizado por la Compañía al SRI por Liquidación de Diferencias en la Declaración del Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal 2013, emitida por la Autoridad Tributaria en enero 6 de 2016. Esta diferencia fue originada en la partida de sueldos y salarios del ejercicio fiscal 2013, en razón que la Compañía reportó como gastos deducibles, sueldos y salarios sobre los cuales no había cancelado aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS. Tales aportes fueron cancelados al IESS al año siguiente (2014).

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
<u>Beneficios sociales:</u>		
Participación de trabajadores en las utilidades	26,687	27,609
Décimo cuarto sueldo	1,977	1,947
Décimo tercero sueldo	<u>1,159</u>	<u>1,158</u>
Subtotal	<u>29,823</u>	<u>30,714</u>
<u>IESS:</u>		
Aporte patronal	1,689	1,689
Aporte individual	1,313	1,314
Préstamos hipotecarios y quirografarios	<u>0</u>	<u>1,857</u>
Subtotal	<u>3,002</u>	<u>4,860</u>
Total	<u>32,825</u>	<u>35,574</u>

10. OBLIGACIONES POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, representan obligaciones por pagar a las siguientes partes relacionadas por transferencia de terrenos:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES	1,796,455	1,027,405
Edilza S.A.	0	379,050
Sitenia S.A.	0	195,000
Hotcon S.A.	<u>0</u>	<u>195,000</u>
Total	<u>1,796,455</u>	<u>1,796,455</u>

Mediante comunicaciones emitidas en noviembre 30 de 2012, legalizadas en el año 2016, la Gerencia General de la Compañía notificó a las compañías relacionadas: Edilza S.A., Sitenia S.A. y Hotcon S.A., que ha cedido tales acreencias a la Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES, principal Accionista de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2015, estas obligaciones por pagar no devengaban intereses y no tenían fecha específica de vencimiento.

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$.1.00 cada una, de propiedad de la Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES (799 acciones) y de Juniornego S.A. (1 acción). La Universidad y la sociedad son de nacionalidad ecuatoriana.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000082 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 693 de febrero 18 de 2016, vigente para el ejercicio 2016; y la Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 de 2012, reformada en febrero 15 de 2013, vigente para el ejercicio 2015; requieren que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la

11. CAPITAL SOCIAL (Continuación)

identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2015 en abril 12 de 2016, en tanto que el Anexo del ejercicio fiscal 2016 fue presentado en febrero 13 de 2017.

12. INGRESOS POR ARRIENDOS

En los años 2016 y 2015, un detalle de los ingresos por arriendos es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES	441,600	475,500
Sitenia S.A.	60,000	60,000
Conecel S.A.	35,706	51,637
Safirat S.A.	22,000	22,000
Varios	<u>36,725</u>	<u>46,677</u>
Total	<u>596,031</u>	<u>655,814</u>

Los arrendamientos facturados en los años 2016 y 2015, disponen de los respectivos contratos suscritos entre la Compañía y los arrendatarios. El arrendamiento con CONECEL S.A. está sustentado en una carta de compromiso suscrita en diciembre 11 de 2014 por el representante legal de la Compañía.

13. GASTOS DE ADMINISTRACION

En los años 2016 y 2015, un detalle de gastos de administración es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Sueldos y salarios	166,812	166,812
Beneficios sociales	31,458	28,894
Aportes patronales y personales IESS	36,032	36,031
Honorarios	37,258	44,075
Impuestos	39,735	50,371
Otros	15,059	15,390
Mantenimientos y reparaciones	<u>0</u>	<u>114,734</u>
Total	<u>326,354</u>	<u>456,307</u>

14. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, la Compañía preparó las siguientes conciliaciones tributarias:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	177,912	144,536
Menos: 15% Participación de trabajadores en las utilidades	<u>(26,687)</u>	<u>(21,680)</u>
Pasan:	151,225	122,856

14. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Vienen:	151,225	122,856
Más: Gastos no deducibles	<u>55,017</u>	<u>10,423</u>
BASE IMPONIBLE	<u>206,242</u>	<u>133,279</u>
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	<u>45,373</u>	<u>29,321</u>

15. UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción fue calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2016 y de 2015.

16. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe (mayo 15 de 2017), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.
