

**CARACIOLO S.A.**

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

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**CARACIOLO S.A.**

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

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados del resultado 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 - 16

**Abreviaturas usadas:**

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

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas de  
**CARACIOLO S.A.:**

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros:**

#### **Opinión:**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CARACIOLO S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, y los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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 **CARACIOLO S.A.** al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES

#### **Fundamento de la opinión:**

2. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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. En el año 2016, la Compañía reanudó el registro de ingresos que habían sido suspendidos en los ejercicios 2013, 2014 y 2015. Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, la Compañía presenta capital de trabajo negativo por US\$. 109,533 y por US\$. 398,094 respectivamente. La Administración de la Compañía estima que la operación continuará normalmente, con base al registro de ingresos generados a partir del ejercicio 2016.

#### **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

**CARACIOLO 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

**CARACIOLO 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 **CARACIOLO 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 **CARACIOLO 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.

**MOORES ROWLAND ECUADOR C LTDA.**  
**SC-RNAE-2 No. 373**

Mayo 18 de 2017  
Mayo 30 de 2017 (nota 13)  
Guayaquil - Ecuador

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

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

<b>Notas</b>	<b>ACTIVOS</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
	Bancos	5,665	2,676
	Activos financieros	9,620	0
3	Activo por impuestos corrientes	69,319	64,519
	Servicios y otros pagos anticipados	0	247
	<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>84,604</b>	<b>67,442</b>
	<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
4	Propiedad de inversión, neto	27,513,272	27,513,272
2	Inversiones en acciones	2	0
	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>27,597,878</b>	<b>27,580,714</b>
	<b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DEL ACCIONISTA</b>		
	<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
5	Pasivos financieros	182,896	395,755
6	Pasivo por impuestos corrientes	0	59,029
	Otros pasivos corrientes	11,241	10,752
	<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>194,137</b>	<b>465,536</b>
	<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
5	Cuentas por pagar a largo plazo	378,512	0
	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>572,649</b>	<b>465,536</b>
	<b>PATRIMONIO NETO DEL ACCIONISTA:</b>		
7	Capital social	800	800
7	Aportes para futuro aumento de capital	9,036,328	9,036,329
2	Superávit por valuación	17,574,759	17,574,759
	Resultados acumulados	413,341	503,290
	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO DEL ACCIONISTA</b>	<b>27,025,229</b>	<b>27,115,178</b>
	<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DEL ACCIONISTA</b>	<b>27,597,878</b>	<b>27,580,714</b>

Ver notas a los estados financieros

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

<b>Notas</b>	<b>INGRESOS</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
8	Ingresos por arriendo	<u>60,000</u>	<u>0</u>
	<b>TOTAL</b>	<u>60,000</u>	<u>0</u>
	<b>GASTOS</b>		
9	Gastos de administración	<u>( 97,937)</u>	<u>( 3,196)</u>
	<b>TOTAL</b>	<u>( 97,937)</u>	<u>( 3,196)</u>
	<b>OTROS INGRESOS (GASTOS)</b>		
	Otros ingresos	<u>6,598</u>	<u>0</u>
	<b>PERDIDA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<u>( 31,339)</u>	<u>( 3,196)</u>
10	MENOS: IMPUESTO A LA RENTA	<u>( 58,610)</u>	<u>( 59,029)</u>
	<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<u>( 89,949)</u>	<u>( 62,225)</u>
11	<b>PERDIDA POR ACCION</b>	<u>( 112)</u>	<u>( 78)</u>

Ver notas a los estados financieros

**CARACIOLO 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)**

	Capital social	Aportes para futuro aumento de capital	Superávit por valuación	Déficit acumulado	Resultados acumulados: Adopción por primera vez de las NIIF	Subtotal	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2014	800	9,036,329	17,574,759	( 268,109)	833,624	565,515	27,177,403
Pérdida del ejercicio	0	0	0	( 62,225)	0	( 62,225)	( 62,225)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	800	9,036,329	17,574,759	( 330,334)	833,624	503,290	27,115,178
Pérdida del ejercicio	0	0	0	( 89,949)	0	( 89,949)	( 89,949)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	800	9,036,329	17,574,759	( 420,283)	833,624	413,341	27,025,229

Ver notas a los estados financieros

**CARACIOLO 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>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u></b>		
Efectivo recibido de cliente	4,620	0
Efectivo pagado a proveedores	( 174,022)	( 5,000)
Otros ingresos	<u>4,793</u>	<u>0</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	<u>( 164,609)</u>	<u>( 5,000)</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u></b>		
Aumento en inversiones en acciones	<u>( 2)</u>	<u>0</u>
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	<u>( 2)</u>	<u>0</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Préstamo entregado por el Accionista	<u>167,600</u>	<u>0</u>
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	<u>167,600</u>	<u>0</u>
Aumento neto del efectivo	2,989	( 5,000)
Efectivo en bancos al inicio del año	<u>2,676</u>	<u>7,676</u>
Efectivo en bancos al final del año	<u><u>5,665</u></u>	<u><u>2,676</u></u>
Ver notas a los estados financieros		

**CARACIOLO S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 CONCILIACION DE LA PERDIDA 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>
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	( 89,949)	( 62,225)
AJUSTE PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION.		
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	( 9,620)	0
Activo por impuestos corrientes	( 4,800)	0
Servicios y otros pagos anticipados	247	0
Aumento (Disminución) en:		
Pasivo financieros	( 1,947)	( 917)
Pasivo por impuestos corrientes	( 59,029)	59,029
Otros pasivos corrientes	<u>489</u>	<u>( 887)</u>
Total ajuste	<u>( 74,660)</u>	<u>57,225</u>
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>( 164,609)</u>	<u>( 5,000)</u>

Ver notas a los estados financieros

---

**CARACIOLO 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 COMPAÑÍA**

**CARACIOLO S.A.**- Fue constituida en marzo 15 de 2001 en Guayaquil - Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil en junio 20 del mismo año. Su actividad principal es la compraventa, administración, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La Compañía dispone de Registro Único de Contribuyentes - RUC No. 0992169354001, asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

**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 el activo fijo y la propiedad de inversión registrada a valor de mercado, mediante avalúo realizado en el año 2014.

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. Al 31 de diciembre de 2016, el activo financiero está constituido por cuenta por cobrar a la Universidad de Especialidades Espiritista Santo - UEES, por arriendos facturados correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2016.
- **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. Al 31 de diciembre de 2016, el pasivo financiero está constituido principalmente por cuenta por pagar a la Universidad de Especialidades Espiritista Santo - UEES, por préstamos recibidos.

Las NIIF requieren de 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 detalle de los mencionados riesgos es mencionado a continuación:

- **Mercado.**- Es el riesgo 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 que los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado, corresponden a los depósitos en bancos.

## 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 no está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, en razón que su único cliente es la Universidad de Especialidades Espiritu Santo - UEES (Accionista mayoritario).
- **Liquidez.**- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Gerencia de la Compañía considera que no está expuesta al riesgo de liquidez, en razón del respaldo financiero que recibe de su principal Accionista (Universidad de Especialidades Espiritu Santo - UEES).

**Propiedad de inversión.**- Representan terreno registrado a valor de mercado, con base a avalúo realizado en el año 2014 por un perito calificado ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Las mejoras en el terreno son registradas como obras en proceso y una vez concluidas son transferidas a la cuenta de terreno.

**Inversiones en acciones.**- Representa inversiones en 2 sociedades anónimas ecuatorianas, donde la Compañía es accionista en un porcentaje igual o menor al 1%. Las inversiones corresponden a Juniornego S.A. y Menburg S.A., que tienen como principal activo terrenos.

**Adopción por primera vez de las NIIF.**- Esta originado por ajuste a valor de mercado de terreno por US\$. 884,664 (ajuste acreedor) y de cuentas por cobrar a compañías relacionadas por US\$. 51,040 (ajuste deudor), provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor de la cuenta de adopción por primera vez de las NIIF, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

**Superávit por valuación.**- De acuerdo con la NIC No. 16, el superávit por valuación de terrenos puede eliminarse por la venta del bien. El saldo acreedor de la cuenta superávit por valuación proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF, así como las mediciones posteriores, no podrán ser capitalizados. El saldo deudor de la cuenta de adopción por primera vez de las NIIF, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere. Este superávit fue generado en el año 2014 por la valuación realizada al terreno de la Compañía.

**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.

**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. **ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	(Dólares)	
Retenciones en la fuente	48,368	43,568
Pasan:	48,368	43,568

**3. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES (Continuación)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Vienen:	48,368	43,568
Anticipo de impuesto a la renta	<u>20,951</u>	<u>20,951</u>
Total	<u>69,319</u>	<u>64,519</u>

**4. PROPIEDAD DE INVERSION, NETO**

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

	<u>2016 y 2015</u>
	(Dólares)
Terreno	27,485,187
Obras en proceso	<u>28,085</u>
Total	<u>27,513,272</u>

**Terreno.**- Representa área de 401.433 metros cuadrados ubicada en el km 12.5 de la vía Perimetral, tramo La Puntilla - La Aurora del cantón Daule. De esta área total, la Administración de la Compañía ha entregado en arrendamiento operativo 5,002.85 metros cuadrados a la Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES (nota 9).

**5. PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2016, representaba principalmente importe por pagar a la Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES por US\$. 168,987, que incluye préstamo para cancelar impuestos, tasas y contribuciones por el ejercicio 2016 por US\$. 167,600. Este préstamo no devenga intereses y no tiene fecha específica de vencimiento. Al 31 de diciembre de 2015, representaba básicamente importe por pagar a LANDEV LAND DEVELOPERS S.A. por US\$. 369,687 por trabajos de relleno y compactación en terreno de propiedad de la Compañía ubicado en el km 12.5 de la vía Perimetral, tramo La Puntilla - La Aurora del cantón Daule. Este importe fue transferido en diciembre de 2016 a cuenta por pagar a largo plazo. Tal importe fue cancelado por la Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES directamente a LANDEV LAND DEVELOPERS S.A. por US\$. 130,048 y por la diferencia realizó cruce de cuentas por US\$. 239,639. Esta cuenta por pagar no devenga intereses y no tiene fecha específica de vencimiento.

**6. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2016, representaba provisión a favor del SRI correspondiente al anticipo del impuesto a la renta año 2015, que debía ser pagado en julio y septiembre de ese año por US\$. 59,029. La Compañía realizó esta cancelación al SRI en julio 20 de 2016.

**7. CAPITAL SOCIAL Y APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL**

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

**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 de Ecuador. La acción que poseía Juniornego S.A. en la Compañía, fue cedida por esta sociedad ecuatoriana a la Universidad en diciembre 30 de

## **7. CAPITAL SOCIAL Y APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL (Continuación)**

2014. Mediante documentación interna provista por la Universidad y Juniornego S.A., en diciembre 30 de 2014 fueron cedidas en venta las 800 acciones que poseían los referidos accionistas a IDC INTERNATIONAL DEVELOPMENT CO. BV, una sociedad de nacionalidad holandesa; sin embargo en septiembre 7 de 2015, la Universidad y la adquirente de las acciones suscribieron un Acuerdo para anular la transacción de venta.

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 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 julio 22 de 2016, en tanto que el Anexo del ejercicio fiscal 2016 fue presentado en febrero 13 de 2017.

**Aportes para futuro aumento de capital.**- Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, un detalle de los mencionados aportes es el siguiente (nota 14):

- Aportes por US\$. 300,000 efectuados por la Universidad, aprobados mediante Acta de Junta General de Accionistas de diciembre 26 de 2008.
- Aportes por US\$. 989,753, US\$. 1,455,649 y por US\$. 6,290,927, efectuados por la Universidad, aprobados mediante Acta de Junta General de Accionistas de diciembre 22 de 2014, correspondientes en su respectivo orden a reclasificación de cuentas por pagar y de obligación a largo plazo que presentaba la Compañía al 31 de diciembre de 2014 a la Universidad y desembolsos en efectivo realizados en el año 2014 por la Universidad para relleno, compactación de terreno y pago de impuestos municipales.

## **8. INGRESOS POR ARRIENDO**

En el año 2016, representa arriendos facturados a la Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES por US\$. 60,000, con base a contrato de arrendamiento suscrito entre las partes de fecha enero 2 de 2016. La Universidad recibe en arrendamiento 5,002.85 metros cuadrados de terreno, ubicado en el km 12.5 de la vía Perimetral, tramo La Puntilla - La Aurora del cantón Daule.

El área arrendada forma parte de los 401.433 metros cuadrados de terreno de propiedad de la Compañía y que están revelados en la nota 4 adjunta. Esta área arrendada es utilizada por la Universidad para el funcionamiento de un parque vial, que comprende una oficina, parqueos y áreas para prácticas de conducción del centro de enseñanza vial de la Universidad.

El contrato estará vigente hasta enero 2 de 2018, mismo que podrá ser renovado por 2 años adicionales a voluntad de las partes, teniendo un canon de arrendamiento mensual de US\$. 5,000.

## **9. GASTOS DE ADMINISTRACION**

En el año 2016, básicamente corresponden al pago de contribución a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros año 2015 por US\$. 26,974 y año 2016 por US\$. 23,995; y multas pagadas al SRI por US\$. 29,125.

## **10. IMPUESTO A LA RENTA**

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

**10. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Pérdida del ejercicio antes de impuesto a la renta	( 31,339)	( 3,196)
Más: Gastos no deducibles	<u>57,939</u>	<u>0</u>
BASE IMPONIBLE	<u>26,600</u>	<u>( 3,196)</u>
<b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<u>5,852</u>	<u>0</u>

**Determinación de pago de impuesto a la renta mínimo para el 2016 y 2015**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Anticipo de impuesto calculado y pagado para los años 2016 y 2015	58,610	59,029
22% de Impuesto a la renta	<u>5,852</u>	<u>0</u>
Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo pagado y 22% de impuesto a la renta calculado)	<u>58,610</u>	<u>59,029</u>

Al 31 de diciembre de 2016, el Formulario 101 del Impuesto a la Renta de la Compañía incluye diferencia por US\$. 5,852 vs los importes del estado del resultado integral, en razón que el Formulario 101 presenta costos y gastos por US\$. 150,695, que comprenden el anticipo pagado (US\$. 58,610) menos el impuesto a la renta calculado (US\$. 5,852) por US\$. 52,748, de forma neta. Los gastos según el estado del resultado integral del ejercicio 2016 son por US\$. 156,547.

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2013 al 2015, no han sido revisadas por la autoridad fiscal. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

**11. PERDIDA POR ACCION**

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

**12. 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.

**13. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe (mayo 18 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, excepto por aumento de capital por US\$. 9,036,328 contenido en Escritura Pública de fecha abril 26 de 2017, otorgada por la Abogada Luz Marina Vasquez Cruz - Notaría Titular Octava del Cantón Guayaquil, con pago de inscripción ante el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil de fecha mayo 30 de 2017. El aumento de capital fue aprobado por la Junta General de Accionistas de fecha noviembre 1 de 2010. Consecuentemente, el capital social de la Compañía fue determinado en US\$. 9,037,128 y su capital autorizado en US\$. 10,000,000.

---