

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A. EN LIQUIDACIÓN**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A. EN LIQUIDACIÓN**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **CEIBO CAPITAL LIMITED CAIBCAPITAL S.A. EN LIQUIDACIÓN**, al 31 de diciembre de 2016, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A. EN LIQUIDACIÓN**, 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Empresa en Marcha

Tal como se menciona en la nota 1 a los estados financieros, la Compañía se encuentra en proceso de liquidación por haber concluido la promoción y venta de los tres proyectos inmobiliarios que ha desarrollado en la ciudad de Guayaquil y no tener planes de iniciar otros proyectos. Nuestra opinión no es modificada con respecto a este asunto.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de 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 Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Los 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.

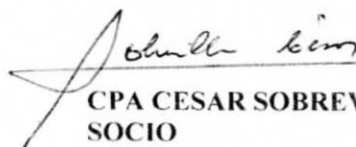
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y 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 intencionadamente 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 eficacia del control interno de la compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, 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 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 futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236

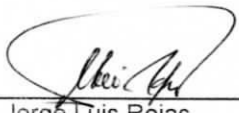

CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
SOCIO
Registro de Contador No.22223

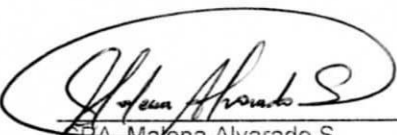
20 de marzo de 2017
Guayaquil – Ecuador

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2016	2015
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	247.953	45.189
Cientes y otras cuentas por cobrar	5	25.742	23.401
Inventarios	6	332.791	1.333.624
Activo por impuesto corriente	10	-	486.362
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		606.486	1.888.576
ACTIVO NO CORRIENTE			
Mobiliario y equipos	7	5.042	10.328
Otros activos	8	2.600	2.600
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		7.642	12.928
TOTAL ACTIVO		614.128	1.901.504
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Proveedores y otras cuentas por pagar	9	3.030	8.504
Pasivo por impuesto corriente	10	149.950	35.651
Ingresos diferidos	11	367.152	1.733.941
TOTAL PASIVO CORRIENTE		520.132	1.778.097
PASIVO NO CORRIENTE			
Pasivo a largo plazo	12	13.000	18.200
TOTAL PASIVO		533.132	1.796.297
PATRIMONIO			
Capital suscrito	13	11.000	11.000
Reserva legal	14	5.500	5.500
Resultados acumulados	15	64.496	88.707
TOTAL PATRIMONIO		80.996	105.207
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		614.128	1.901.504

Ver notas a los estados financieros


Dr. Jorge Luis Rojas
Liquidador Principal


CPA. Mariana Alvarado S.
Contadora

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A. "En Liquidación"

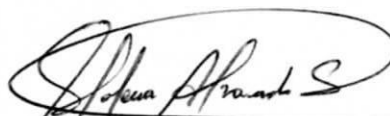
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS			
Ventas	16	1.371.032	2.774.323
Contractuales		461.528	567.545
Arrendamientos		6.592	131.119
Intereses ganados		-	37.682
Otros		2.277	5.022
		<u>1.841.429</u>	<u>3.515.691</u>
 COSTOS Y GASTOS			
Costo de venta	16	996.095	1.724.234
Administración y ventas	17	626.553	1.581.435
		<u>1.622.649</u>	<u>3.305.669</u>
 UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		218.781	210.023
 Impuesto a la renta	10	<u>157.121</u>	<u>124.151</u>
 UTILIDAD DEL AÑO		<u>61.660</u>	<u>85.871</u>

Ver notas a los estados financieros



Dr. Jorge Luis Rojas
Liquidador Principal

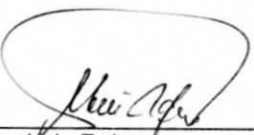


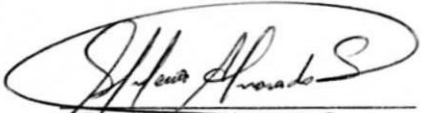
CPA. Malena Alvarado S.
Contadora

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2015		11.000	5.500	1.368.090	1.384.590
Pago de dividendos	15	-	-	(1.365.255)	(1.365.255)
Utilidad del año		-	-	85.871	85.871
Saldos al 31 de diciembre de 2015		<u>11.000</u>	<u>5.500</u>	<u>88.707</u>	<u>105.207</u>
Pago de dividendos	15	-	-	(85.871)	(85.871)
Utilidad del año		-	-	61.660	61.660
Saldos al 31 de diciembre de 2016		<u><u>11.000</u></u>	<u><u>5.500</u></u>	<u><u>64.496</u></u>	<u><u>80.996</u></u>

Ver notas a los estados financieros

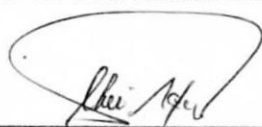

 Dr. Jorge Luis Rojas
 Liquidador Principal


 CPA. Malena Alvarado S.
 Contadora

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A. "En Liquidación"**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016****(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	2016	2015
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		472.299	942.005
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(137.105)	(1.686.812)
Intereses ganados		-	37.682
Impuesto a la renta pagado	10	(41.359)	(1.686.321)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		293.835	(2.393.446)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Disminución de pasivo a largo plazo		(5.200)	-
Pago de dividendos		(85.871)	(5.863.954)
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(91.071)	(5.863.954)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO		202.764	(8.257.400)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		45.188	8.302.588
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		247.952	45.188
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad del año		61.660	85.871
Ajustes por gastos que no requirieron uso de efectivo			
Depreciación	7	5.286	5.286
Impuesto a la renta	10	157.121	124.151
		224.067	215.309
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
(Aumento) disminución en clientes y otras cuentas por cobrar		(2.341)	273.806
Disminución (aumento) en activo por impuesto corriente		486.362	(97.048)
Disminución en inventarios		1.000.833	1.719.286
(Disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		(5.474)	(1.427)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(42.822)	(1.693.560)
(Disminución) en ingresos diferidos		(1.366.789)	(2.809.811)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		293.835	(2.393.446)

Ver notas a los estados financieros

Dr. Jorge Luis Rojas
Liquidador PrincipalCPA. Malena Alvarado S.
Contadora

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresadas en dólares de E.U.A.)**

1 – INFORMACIÓN GENERAL

Ceibo Capital Limited Ceibcapital S.A. en Liquidación (en adelante la Compañía) fue constituida como Sociedad Anónima el 22 de marzo de 2002 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 3 de abril de 2002 en el registro Mercantil de Guayaquil.

Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Guayaquil. Con fecha 2 de agosto de 2016, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros resolvió aprobar la solicitud por parte de la Compañía de su disolución voluntaria y anticipada, en razón que prácticamente ha terminado la promoción y venta de los 3 proyectos inmobiliarios que desarrolla en la ciudad de Guayaquil y no tiene planes de iniciar otros proyectos.

Actualmente se encuentra en el proceso de la liquidación.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 14 de marzo de 2017.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo.

Incluye el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad e inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "prestamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

Cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por Clientes y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar con proveedores y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Clientes y otras cuentas por cobrar: Las cuentas por cobrar a clientes son los valores adeudados por la venta de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.

2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros.

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Inventarios.

Los inventarios se registran al costo incurrido en el desarrollo y construcción de los inmuebles más los gastos generales e intereses relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso las ventas superan el año.

2.5 Mobiliario y equipos.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los desembolsos posteriores a la compra o construcción solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

La depreciación de los muebles y equipos, es calculada por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciados y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus muebles y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los bienes son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles estimadas de los equipos son las siguientes:

Muebles, enseres y equipos	10 %
Equipos de computación	33,33 %
Vehículos	20 %

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 3).

Las ganancias o pérdidas por la venta o retiro de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos, son reconocidos en los resultados del año.

2.6 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.6.1 Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

2.6.2 Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.7 Ingresos diferidos.

Corresponde a valores recibidos de clientes de acuerdo con los contratos de reservación y promesa de venta éstos son diferidos y reconocidos como ingresos de actividades ordinarias en el periodo en que se suscribe la escritura de compra-venta.

2.8 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta se reconocen en los resultados del periodo en que se efectúe la transferencia de dominio, mediante la emisión de la escritura de compra-venta, luego de haber cancelado la totalidad de los valores acordados en el contrato de reservación y promesa de venta.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en base al devengado de acuerdo con los contratos respectivos.

2.9 Costos y gastos

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base a la identificación específica de los inventarios.

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

2.14 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 una 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.

2.15 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

Durante el año 2016, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones emitidas:

Modificaciones a la NIC 1: Iniciativa de revelación.

Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

Modificación a la NIIF 7, Iniciativa de revelación

Modificación a la NIC 12, Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

NIIF 15; Ingresos provenientes de contratos con clientes.

NIIF 16; Arrendamientos.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

Mobiliario y equipos

La determinación de las vidas útiles y valores residuales se deben evaluar al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2016	2015
Efectivo en caja y bancos	247.953	45.189

5 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2016	2015
Clientes	896	2.685
Otros	24.846	20.716
	25.742	23.401

6 - INVENTARIOS

	2016	2015
Obras Terminadas (1, 2)		
Bodegas y locales comerciales	266.064	1.254.450
Parqueaderos y oficinas	46.607	54.236
Materiales	20.121	24.938
	332.791	1.333.624

(1) Las bodegas y locales comerciales constituyen el Parque Comercial "California 1 y 2" ubicados en el kilómetro 12 de la vía a Daule, los parqueaderos y oficinas forman parte del Edificio Centropark, ubicado en las calles Clemente Ballen 205 y Pedro Carbo.

(2) Incluye costos financieros incurridos durante el desarrollo de las obras por el financiamiento obtenido para su construcción de \$32.216 (\$308.325 en 2015).

7 - MOBILIARIO Y EQUIPOS

Los movimientos fueron los siguientes:

	12-31-2015	Adiciones	12-31-2016
Muebles, enseres y equipos	8.402	-	8.402
Equipos de computación	5.516	-	5.516
Vehículos	68.330	-	68.330
	82.248	-	82.248
Depreciación acumulada	(71.919)	(5.286)	(77.205)
	10.328	(5.286)	5.042

	1-1-2015	Adiciones	12-31-2015
Muebles, enseres y equipos	8.402	-	8.402
Equipos de computación	5.516	-	5.516
Vehículos	68.330	-	68.330
	82.248	-	82.248
Depreciación acumulada	(66.633)	(5.286)	(71.919)
	-	(5.286)	10.328

8 - OTROS ACTIVOS

	2016	2015
Depósitos en garantía	2.600	2.600

9 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2016	2015
Proveedores	2.276	7.337
Dividendos por pagar	754	1.167
	3.030	8.504

10 - IMPUESTOS

	2016	2015
Activo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado (3)	-	486.362
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	148.428	32.667
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	610	1.187
Impuesto al valor agregado	911	1.798
	149.950	35.651

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	2016	2015
Saldo al inicio del año	32.667	1.594.836
Pago de impuesto	(32.667)	(1.594.836)
Anticipo pagado	-	(79.901)
Retenciones de terceros	(8.693)	(11.583)
Impuesto causado	157.121	124.151
Saldo al final del año	148.428	32.667

(3) Corresponde al crédito tributario generado en la compra de bienes y servicios.

11 - INGRESOS DIFERIDOS

	2016	2015
Bodegas y locales comerciales	329.087	1.632.720
Parqueaderos y oficinas	38.065	101.221
	367.152	1.733.941

12 - PASIVO A LARGO PLAZO

	2016	2015
Depósito en garantía de clientes	13.000	18.200

13 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 275.000 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	No de acciones	%
Inmobiliaria Hillsborough S.A.	Ecuatoriana	274.875	99,95
Rojas Meloni Jorge	Ecuatoriana	25	0,01
Rojas Silva Jorge Luis	Ecuatoriana	50	0,02
Thompson Thomas Harris	Ecuatoriana	50	0,02

14 - RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

15 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2016	2015
Utilidades acumuladas - distribuibles	(37.277)	(13.066)
Reserva de capital (4)	101.773	101.773
	64.496	88.707

(4) Representa el efecto neto de la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América. Esta reserva no puede distribuirse como dividendos a los accionistas pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Dividendos

Las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas resolvió declarar y pagar dividendos por las utilidades de los años correspondientes.

16 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

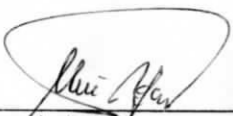
	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
	2016	2015	2016	2015
Bodegas	685.799	2.138.823	299.803	1.508.432
Locales comerciales	633.734	580.000	664.665	178.581
Parqueaderos	51.000	48.000	31.549	36.032
Materiales	500	7.500	79	1.189
	<u>1.371.032</u>	<u>2.774.323</u>	<u>996.095</u>	<u>1.724.234</u>

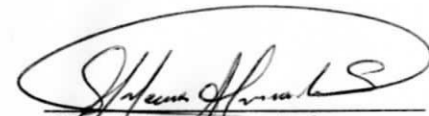
17 - DETALLE DE GASTOS POR NATURALEZA

	2016	2015
Honorarios profesionales	46.324	1.269.474
Mantenimiento de oficina y bodega	57.215	156.959
Impuestos y contribuciones	10.518	40.452
Depreciación	5.286	5.286
Crédito tributario por IVA, no recuperable	486.292	-
Otros	20.918	109.264
	<u>626.553</u>	<u>1.581.435</u>

18 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.


Dr. Jorge Luis Rojas
Liquidador Principal


CPA. Malena Alvarado S.
Contadora