

También comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son las apropiadas y que las estimaciones contables utilizadas por la Administración y/o Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación en conjunto de los Estados Financieros.

Asuntos Claves de Auditoría

De Acuerdo a la obligatoriedad de exponer en nuestro examen de Auditoría Financiera los asuntos claves y relevantes de la compañía realizada a todos los aspectos importantes encontramos como prioridad el pago a largo plazo a la **Compañía CA APC COSTARICA CORPORATION S.A** por un valor de \$ 4.060.275,78 y se encuentra totalizada dentro de los Pasivos No Corrientes (NOTA 14) del estado de situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA** al 31 de diciembre del 2016.

Fundamento de la Opinión

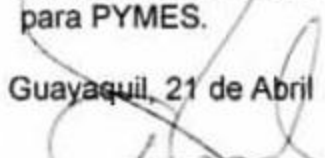
4. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más a fondo en la sección responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de estados financieros en **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos.

Consideramos que la evidencia a través de la auditoría realizada y que se ha obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de Auditoría.

Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA** al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

Guayaquil, 21 de Abril del 2017


CPA. Marco Antonio Suriaga Sánchez, MBA MSC
RNAE No. 520

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015.
(Expresado en dólares de E.U.A.)

1. - OPERACIONES.

La Compañía **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA** Se constituyó en Quito - Ecuador el 14 de Julio del 2.004. Su principal actividad es dedicarse a la administración de hoteles, moteles, restaurantes, locales comerciales y similares; compraventa, corretaje, administración, arrendamiento, etc.

2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

BASES DE PREPARACIÓN- ANTECEDENTES

Los Estados Financieros adjuntos se presentan en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD. \$) moneda funcional de la Compañía, **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**, y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con las **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA**, para las Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en Ingles) sobre la base del costo histórico, cuyo objeto es unificar un solo criterio a nivel internacional. Estas divulgaciones aprobadas a través de Resoluciones por la Superintendencia de Compañías del Ecuador se describen a continuación:

A continuación mencionamos las principales políticas y/o principios contables más importantes que se han utilizado de acuerdo a la normativa NIIF para Pymes, considerando que de igual manera se encuentran inmersos dentro de cada una de las secciones (son 35 en su totalidad), dependiendo de los eventos que haya la empresa contraído en sus transacciones comerciales durante el periodo de inicio con las NIIF Pymes y tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

3. UNIDAD MONETARIA

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los Estados Financieros de la Compañía es el Dólar de EUA, que es la moneda de curso legal en Ecuador.

Efectivo y equivalente de efectivo –

Comprende el Efectivo en Caja y los saldos que se mantienen en las cuentas corrientes en Instituciones Bancarias y cualquier otro documento o certificado de depósito temporal. Estos valores se miden al costo de la transacción inicial y se reconocerán por su periodo de vencimiento no mayor a 4 meses desde su fecha de adquisición.

Por concepto de efectivo se mostrara dentro de los estados financieros en una cuenta específica que determine su condición y naturaleza dentro del activo corriente.

Activos Financieros –

La Empresa medirá las Cuentas por Cobrar inicialmente al precio de la transacción o valor razonable.

Generalmente sus cobranzas nos exceden los 60 días y solo en el evento de que esto ocurra, se medirán al costo amortizado bajo el método del interés efectivo. Se revisaran las estimaciones de cobro y se ajustaran el importe en libros de las cuentas por cobrar para reflejar los flujos de efectivo reales y estimados ya revisados.

Existen Préstamos a Empleados por el año transcurrido.

Inventarios –

Los inventarios se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta.

En los estados financieros se revelara: la fórmula del costo utilizada para medir los inventarios, el valor en libros que queda de los inventarios para su comercialización y el importe de los inventarios reconocidos como costos de ventas o gastos.

Propiedades, planta y equipos.-

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA reconoce como Activo de Propiedades, Planta y Equipos, (PPE) siempre que sea probable que estos generen beneficios económicos futuros paralelamente que los costos de dichos activos puedan medirse con fiabilidad.

La Empresa inicialmente medirá al costo de adquisición o compra los elementos de propiedad, planta y equipos, el mismo que comprende e incluyen los aranceles de importación e impuestos no recuperables, honorarios legales o de intermediación, transporte en general después de

deducir los descuentos comerciales y/o rebajas, así como otros costos atribuibles hasta dejar ubicado el activo en el lugar y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista. Formará parte la estimación inicial de costos de desmantelamiento o retiros de un activo, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta. La Empresa medirá al costo de la propiedad y equipos al valor presente de todos los pagos futuros, si el pago se aplaza, (financiamiento) más allá de los términos normales de crédito. En su medición posterior, la empresa medirá las propiedades, planta y equipos (PPE) a su reconocimiento al costo menos la Depreciación Acumulada y la pérdida por deterioro acumulada que haya sufrido dicho elemento. Así mismo la Empresa dará de baja en cuentas un activo de (PPE), que se encuentra en disposición o no se espera obtener beneficios económicos futuros por la disposición de uso del activo. Así mismo la empresa reconocerá la ganancia o pérdida por la baja en cuentas de un activo de (PPE) en el resultado del periodo contable en que se produjo.

LA EMPRESA REVELARÁ:

- Cada una de las clasificaciones de (PPE), que la gerencia considere apropiada
- Base de medición utilizada, vida útil de cada segmento de (PPE).
- Importe en libros de costo y su depreciación acumulada y pérdida por deterioro de valor al principio y final del periodo contable que se informa.
- Un reporte de conciliación que se demuestre el saldo inicial, las adiciones por compras, disposiciones por retiros, pérdidas por deterioro y otros cambios, y el saldo final.

EN LO QUE RESPECTA A LA DEPRECIACIÓN:

- Reconocerá el desgaste en el estado de resultados del periodo contable.
- Informar que se deprecia el bien desde la fecha que ingresa a operar o prestar el servicio a la empresa.
- El método de depreciación a usar; método lineal unidades de producción, decreciente o de años dígitos, el que aplique dependiendo del tipo de activo a usarse.

	Porcentajes
Maquinarias-Instalaciones	10%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Computación, Software y otros	33.33%
Vehículo	20%
Equipos de Comunicación	10%

Cuentas y Documentos por Pagar.-

Se reconoce una Cuenta y documento por Pagar cuando como consecuencia de un acto comercial tiene la obligación legal de pagarlo, e inicialmente lo mide el precio de la transacción incluido los costos de ella.

Paralelamente y en el caso de ser una cuenta comprometida a plazos, se valorara su pago al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para el tipo de pasivos financieros, siempre y cuando el acuerdo constituye una transacción de financiamiento.

La empresa reconoce Cuentas por Pagar por Proveedores de Bienes y Servicios.

Reconocimiento de ingresos.-

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso normal de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios pueden ser valorados con fiabilidad.

El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

Reconocimiento de costos y gastos.-

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos en el momento que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

Participación a Trabajadores.-

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación a los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el código de Trabajo de la República del Ecuador.

Impuesto a la Renta año 2016.-

La empresa cancela sobre la utilidad generada del ejercicio después del cálculo de la participación a trabajadores, un importe correspondiente al 22% por impuesto a la renta, tal como está establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno, cuyos porcentajes fueron disminuyendo un punto a partir del año 2010 que era del 25%.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2016, el saldo asciende a \$ 135.379,80 comprendido por:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja Chica Quito	0,00	1.726,01
Bolivariano Cta. Cte. 521920-9	11.002,09	14.446,82
Proamerica Cta. Cte. 1037574011	12.566,24	0,00
Bolivariano Cta. Cte. 516109-8	111.811,47	196.860,38
Valores por Liquidar	0,00	43.486,14
Produbanco Cta. Cte. 1037574011	0,00	136.712,14
TOTAL	135.379,80	393.231,49

Los importes de Caja y Bancos son de libre disposición y no tienen restricción alguna.

5. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, estos rubros comprenden los valores a favor de la empresa por concepto de ventas a clientes con facturas, Banco Bolivariano, Préstamos a Empleados, etc.

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Otras Cuentas por Cobrar	US \$	16.540,20	16.010,79
Jedton S.A		0,00	75.000,00
Préstamos a Empleados		18.035,00	2.400,00
Banco Bolivariano		5.789,50	26.724,27
TOTAL		40.364,70	120.135,06

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El valor al 31 de Diciembre del 2016-2015 es el siguiente:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Primer Dividendo Renta	US \$	11.019,94	13.005,20
Segundo Dividendo Renta		11.019,94	13.005,20
Impuesto Valor Agregado Pagado		00,00	5.787,62
Impuesto Salida de Divisas		0,00	7.309,25
Retención Fuente año 2016		7.583,93	7.032,64

Retención de IVA	00,00	935,62
TOTAL	29.623,81	47.075,53

7. INVENTARIO

Al 31 de Diciembre del 2016-2015 respectivamente, los inventarios representan los bienes corporales destinados para la venta:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Mercadería	US \$	15.518,23	6.153,10
TOTAL		15.518,23	6.153,10

8. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

El valor al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipos a Proveedores	US \$	142.445,89	40.579,21
Préstamo a Socios		304.099,82	112.340,90
Colonial Cía. de Seguros y Reaseguros S.A		5.253,38	5.664,07
TOTAL		451.799,09	158.584,18

1.- Corresponden a Compras de Computadoras, Mini Bar (China), Anticipo Compra Yacussi, Salgraf Cia Ltda, Máximo López, Luz Chinchay, Marco Benítez, Ministerio de Turismo, SENA, entre otros.

2.- Prestamos a Socios Mariyne Cobeña

3.- Póliza 4372351 – 4372784 – 4372693 – 4372797 – 4372835 - 4372825.

9. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

El valor al 31 de Diciembre del 2016-2015 es el siguiente:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Valores por Liquidar		38.486,14	00,00
Banco Bolivariano	US \$	0,00	10.000,00
TOTAL		38.486,14	10.000,00

10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA

Al 31 de Dic 2016 2015 y 2014, la Prop. Planta y Equipos estaban compuestos de la siguiente manera:
(Expresado en dólares)

CONCEPTOS	<u>31-dic-14</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>31-dic-15</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>31-dic-16</u>
NO DEPRECIABLES					
Terrenos	128.508,00		128.508,00		128.508,00
DEPRECIABLES					
Muebles y Enseres	632.720,67	16.374,67	649.095,34	25.646,71	674.742,05
Equipos de Oficina	21.243,80	604,80	21.848,60	1.265,00	23.113,60
Equipo Maq. y Herramientas	80.487,76	332,43	80.820,19	1.017,33	81.837,52
Vehículos	22.321,43		22.321,43		22.321,43
Instalaciones	54.409,76		54.409,76		71.686,22
Edificio	3.848.173,15		3.848.173,15		3.848.173,15
Equipos de Comunicación	8.259,17		8.259,17	1.050,00	9.309,17
Equipos de Computación	16.356,83		16.356,83	965,00	17.321,83
PPE AL COSTO	4.812.480,57	17.311,90	4.829.792,47	29.944,04	4.877.012,97
(-) Depreciación Acumulada	-987.326,51	-249.972,35	-1.237.298,86	-163.336,71	-1.400.635,57
TOTAL	3.825.154,06	-232.660,45	3.592.493,61	-133.392,67	3.476.377,40

En este periodo las adquisiciones de PPE ascendieron a \$ 4, 877,012.97; en las Adiciones tenemos las PPE de -163.336,71 una Depreciación Acumulada de - 1.400.635,57.

11. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	US \$	175.000,00	0,00
TOTAL		175.000,00	0,00

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Esta cuenta está compuesta al 31 de Diciembre del 2016-2015 por:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores de Bienes	US \$	0,00	5.430,59
TOTAL		0,00	5.430,59

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, en este rubro se presentan el valor de las obligaciones a cargo de la Compañía por concepto de adquisición de bienes y servicios en desarrollo de las operaciones relacionadas con el objeto social.

13. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Dentro de las Obligaciones Corrientes corresponden a Tributarias, IESS, Administrativas, Préstamos Hipotecarios, Quirografarios, etc.

	US \$	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Planilla Aportes IESS A.		486,00	486,00
Planilla Aportes IESS P.		5.520,45	8.975,63
Préstamos Quirografarios		1.562,17	1.744,16
Préstamos Hipotecarios		159,17	475,02
Décimo Tercer Sueldo		2.315,36	1.935,38
Décimo Cuarto Sueldo		8.998,45	8.646,64
Fondos de Reserva		350,11	472,57
Sueldos por Pagar		294,70	221,09
Vacaciones		6.276,12	7.420,11
Impuesto al valor Agregado Cobrado		15.382,23	22.943,06
Retención IVA		44,79	0,00
Retención en la Fuente		722,90	715,84
15% Participación Trabajadores		7.107,87	19.738,22
Impuesto a la Renta		29.072,52	30.592,66
Impuesto a la Renta años anteriores		177.318,50	0,00
TOTAL		255.611,34	104.366,38

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, este rubro comprende el valor de los pasivos a favor de los trabajadores, originados en virtud de la existencia de una relación laboral, legal y reglamentaria. De igual manera incluyen los recaudos de los contribuyentes a título de retención en la fuente, impuestos y transacciones mercantiles a favor de la administración tributaria.

14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2016-2015 se detalla lo siguiente:

	US \$	<u>2016</u>	<u>2015</u>
CA APC COSTARICAN CORPORATION		4.060.275,78	4.060.275,78
TOTAL		4.062.291,78	4.062.290,78

Corresponden a Préstamos Y Obligaciones a Largo Plazo

15. PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de Diciembre del 2016-2015 se detalla lo siguiente:

	US \$	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jubilación Patronal		0,00	21.873,38
Desahucio		0,00	11.323,46
TOTAL		0,00	33.196,84

16. CAPITAL SOCIAL

El Capital suscrito y pagado de la compañía es de \$ 11.000.00 en acciones clases únicas (ordinarias y nominativas) por el valor de \$ 1.00 cada una. Accionistas:

	US \$	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ADMOND ABADI CONBBENI		4.400,00	4.400,00
MARLYNE ABADI DE COBBENI		6.600,00	6.600,00
TOTAL		11.000,00	11.000,00

17. RESERVA LEGAL

De conformidad con los artículos 109 y 297 de la Ley de Compañías, se reservará un 5 o 10 por ciento de las utilidades líquidas anuales que reporte la entidad.

	US \$	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Reserva Legal		24.456,65	32.176,11
TOTAL		24.456,65	32.176,11

18. RESULTADO DEL EJERCICIO

	US \$	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado del Ejercicio		11.205,40	81.257,27
TOTAL		11.205,40	81.257,27

19. INGRESOS NETOS

Incluye tanto a los ingresos de actividades ordinarias como las ganancias. Los ingresos de actividades ordinarias surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad, y corresponden a una variada gama de

denominaciones, tales como ventas, honorarios, intereses, dividendos, alquileres y regalías. Son ganancias otras partidas que, cumpliendo la definición de ingresos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias llevadas a cabo por la entidad. Las ganancias suponen incrementos en los beneficios económicos y, como tales, no son diferentes en su naturaleza de los ingresos de actividades ordinarias. Los ingresos se registrarán en el período en el cual se devengan.

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Servicio de Hospedaje	US \$	1.584.687,95	1.831.638,32
Restaurante y Cafetería		237.243,31	290.707,08
Otros Ingresos		56.915,93	1.333,80
TOTAL		1.878.847,19	2.123.679,20

20. COSTO DE VENTAS

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo de Ventas		985.595,38	1.125.129,97
TOTAL		985.595,38	1.125.129,97

21. EGRESOS

La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de las ventas, los salarios y la depreciación. Usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo. Son pérdidas otras partidas que, cumpliendo la definición de gastos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias de la entidad. Incluye todos los gastos del periodo de acuerdo a su función distribuidos por: gastos de venta, gastos de administrativos, gastos financieros y otros gastos. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
GASTOS OPERACIONALES	US \$	546.378,26	533.811,10
GASTOS FINANCIEROS		298.370,12	319.062,47
GASTOS NO OPERACIONALES		1.117,63	14.087,51
TOTAL		845.866,01	866.961,08

22. CONCILIACION TRIBUTARIA

15% TRABAJADORES	7.107,87	19.738,22
UTILIDAD ANTES DEL IMP A LA RENTA	40.277,93	111.849,93
(+)GTOS DEDUCIBLES EN EL PAIS	1.673,27	26.232,14
CONTRIBUCION SOLIDARIA	6.273,73	0,00
(-) 22% IMPUESTO A LA RENTA	29.072,52	30.378,06
(-) ANTICIPO	22.039,88	26.010,40
(-) RETENCION FUENTE	7.583,93	7.032,64
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	-551,29	-2.664,98
UTILIDAD	11.205,40	81.471,87
RESERVA LEGAL	0,00	8.147,19
UTILIDAD DEL EJERCICIO	11.205,40	73.324,68

CONTINGENCIAS

Al cierre del 2016-2015, la empresa no registra ningún tipo de contingencias sobre activos o pasivos que pudieran revelarse en estas notas a los estados financieros, considerando que no existen riesgos en Cuentas por Cobrar o Pagar, Eventos Legales, Tributarios etc.

SITUACION FISCAL

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (ABRIL 2017), la Compañía ha cumplido con la presentación formal de la Obligaciones Tributarias ante el Servicio de Rentas Internas.

INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.

EVENTOS SUBSECUENTES.


Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Abril del 2017), no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros.

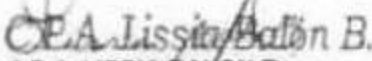
.....

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA
Estado de Flujo de Efectivo
por el año terminado al 31 de Diciembre de 2016 Y 2015
(expresado en dólares)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		2016	2015
Resultado Neto del Ejercicio	U. S. \$	11.205,40	131.588,15
Depreciaciones		163.336,71	249.972,32
Ajustes			
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:			
- Aumento y/o disminución en Activos Financieros		79.770,36	-78.335,54
- Aumento y/o disminución en Activos por Impuesto Corriente		8.297,90	-11.856,38
- Aumento y/o disminución en Inventarios		-9.365,13	3.082,88
- Aumento y/o disminución en Serv. Y Otros Pagos Anticipados		-293.184,91	-33.709,98
- Aumento y/o disminución en Cuentas y Documentos por Pagar		-5.430,59	5.291,27
- Aumento y/o disminución en Otras Obligaciones Corrientes		160.358,78	-2.844,59
- Aumento y/o disminución en Otras Activos No Corrientes		-28.486,14	0,00
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		86.542,38	263.188,13
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
- Aumento por adquisición de P.P.E		-47.220,50	-17.311,90
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		-47.220,50	-17.311,90
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
- Aumento(Disminución) en Cuentas Patrimoniales		-88.976,73	-133.955,65
- Aumento(Disminución) en Ctas por Cobrar a Largo Plazo		-175.000,00	0,00
- Aumento y/o disminución en Provisión por Beneficio a Empleados		-33.196,84	-17.695,33
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		-297.173,57	-151.650,98
Aumento (Disminución) Neto del Efectivo		-257.851,69	94.225,25
SALDO AL INICIO DEL AÑO		393.231,49	299.006,24
SALDO AL FIN DEL AÑO		135.379,80	393.231,49


ANGEL WILLMAN ALFREDO-RIVERA MARTINEZ
GERENTE GENERAL


ABADI DAVID COBBENI
PRESIDENTE


CPA Lissia Balón B.
C.P.A. LISSIA BALÓN B.
CONTADORA
REG. NO. 503

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA
Estado de Evolución en el Patrimonio de los Accionistas
(expresado en dólares americanos)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
2015 NIIF				
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	11.000,00	23.395,50	142.736,26	177.131,76
Movimiento en Cuentas Patrimoniales		8.780,61	-142.736,26	-133.955,65
Saldo al 31 de Diciembre del 2015			81.257,27	81.257,27
2016 NIIF				
Movimiento en Cuentas Patrimoniales		-7.719,46	-81.257,27	-88.976,73
Utilidad Neta del Ejercicio actual			11.205,40	11.205,40
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	11.000,00	24.456,65	11.205,40	46.662,05


ANGEL WILLMAN ALFREDO RIVERA MARTINEZ
GERENTE GENERAL



ARANT DAVID CORBENI
PRESIDENTE



CP.A. LUIS BALON B.
CONTADOR
0164869-0994456316

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en Dólares Americanos)

INGRESOS NETOS	NOTA 19	2016	2015
Servicios de Hospedaje		1.584.687,95	1.831.638,32
Restaurant y Cafeteria		237.243,31	290.707,08
Otros Ingresos		56.915,93	1.333,80
TOTAL INGRESOS		1.878.847,19	2.123.679,20
COSTO DE VENTAS	NOTA 20	985.595,38	1.125.129,97
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		893.251,81	998.549,23
GASTOS ADMINISTRATIVOS	NOTA 21	546.378,26	533.811,10
GASTOS FINANCIEROS		298.370,12	319.062,47
GASTOS NO OPERACIONALES		1.117,63	14.087,51
TOTAL EGRESOS		845.866,01	866.961,08
UTILIDAD NETA		47.385,80	131.588,15
15% TRABAJADORES	NOTA 22	7.107,87	19.738,22
UTILIDAD ANTES DEL IMP A LA RENTA		40.277,93	111.849,93
(+)GTOS DEDUCIBLES EN EL PAIS		1.673,27	26.232,14
CONTRIBUCION SOLIDARIA		6.273,73	0,00
(-) 22% IMPUESTO A LA RENTA		29.072,52	30.378,08
(-) ANTICIPO		22.039,88	26.010,40
(-) RETENCION FUENTE		7.583,93	7.032,64
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR		-551,29	-2.664,98
UTILIDAD		11.205,40	81.471,87
RESERVA LEGAL		0,00	8.147,19
UTILIDAD DEL EJERCICIO		11.205,40	73.324,68


ANGEL WILLMAN ALFREDO RIVERA MARTINEZ
GERENTE GENERAL



ABAD DAVID COBBENI
PRESIDENTE


CPA LISSTA BALÓN B.
CONTADORA
REG. 10.503

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en Dólares Americanos)

PASIVO		2016	2015
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	NOTA 12	0,00	5.430,59
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	NOTA 13	255.611,34	104.366,38
TOTAL PASIVO CORRIENTE		255.611,34	109.796,97
PASIVO NO CORRIENTE			
CTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	NOTA 14	4.060.275,78	4.060.275,78
PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	NOTA 15	0,00	33.196,84
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		4.060.275,78	4.093.472,62
TOTAL PASIVO		4.315.887,12	4.203.269,59
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	NOTA 16	11.000,00	11.000,00
RESERVA LEGAL	NOTA 17	24.456,85	32.176,11
RESULTADO DEL EJERCICIO	NOTA 18	11.205,40	81.257,27
TOTAL PATRIMONIO		46.662,05	124.433,38
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		4.362.549,17	4.327.702,97

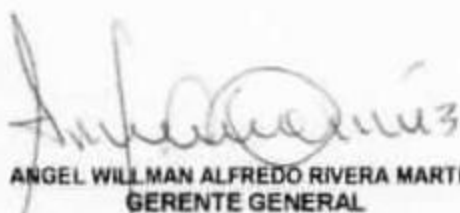

ANGEL WILLMAN ALFREDO RIVERA MARTINEZ
GERENTE GENERAL


ABAD DAVID COBBENI
PRESIDENTE

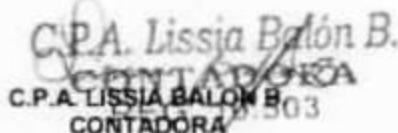
C.P.A. Lissia Balón B.
CONTADORA
C.P.A. LISSIA BALÓN B.
CONTADORA

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en Dólares Americanos)

<u>ACTIVO</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	NOTA 4	135.379,80	393.231,49
ACTIVOS FINANCIEROS	NOTA 5	40.364,70	120.135,06
ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE	NOTA 6	29.623,81	47.075,53
INVENTARIOS	NOTA 7	15.518,23	6.153,10
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	NOTA 8	451.799,09	158.614,18
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	NOTA 9	38.486,14	10.000,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		711.171,77	735.209,36
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	NOTA 10	175.000,00	0,00
ACTIVO NO CORRIENTE	NOTA 11		
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS		4.877.012,97	4.829.792,47
(-) DEPRECIACION ACUMULADA		-1.400.635,57	-1.237.298,86
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		3.476.377,40	3.592.493,61
TOTAL ACTIVO		4.362.549,17	4.327.702,97


ANGEL WILLMAN ALFREDO RIVERA MARTINEZ
GERENTE GENERAL


ABADI DAVID COBBENI
PRESIDENTE


C.P.A. LISSIA BALÓN B.
CONTADORA