

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

## AUDITORES INDEPENDIENTES

---

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
**PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A**

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.**, 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 **PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.** 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 **PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.** 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.

#### 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:

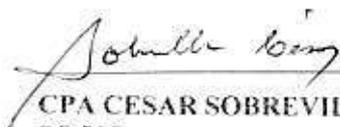
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El 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

**2 de marzo de 2017**  
Guayaquil – Ecuador

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

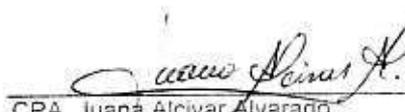
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2.016	2.015
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	122.320	93.030
Clientes y otras cuentas por cobrar	5	1.219.445	1.149.539
Activo por impuesto corriente	9	85.885	104.025
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>1.427.649</u>	<u>1.346.593</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Mobiliario y equipos	6	24.536	28.347
Propiedad de inversión	7	1.617.747	1.838.106
Otros activos	14	2.131.356	1.356
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>3.773.640</u>	<u>1.867.810</u>
TOTAL ACTIVO		<u>5.201.289</u>	<u>3.214.403</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	8	192.937	152.274
Pasivo por impuesto corriente	9	2.707	17.202
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>195.644</u>	<u>169.477</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	14	3.667.677	1.811.299
TOTAL PASIVO		<u>3.863.322</u>	<u>1.980.775</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	10	2.000	2.000
Aporte futura capitalización	11	790.980	790.980
Reserva legal	12	1.000	1.000
Resultados acumulados	13	543.987	439.648
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.337.967</u>	<u>1.233.628</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>5.201.289</u>	<u>3.214.403</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Ramón Fernández Durán  
Gerente General



CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

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

	<u>Notas</u>	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
<b>INGRESOS</b>			
Arrendamientos		238.365	274.999
Utilidad en venta de propiedad		134.208	37.341
Otros		8.084	25.551
		<u>380.657</u>	<u>337.890</u>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>			
Honorarios		130.278	119.274
Gasto de oficina		53.031	76.226
Impuestos y contribuciones		10.789	37.077
Depreciación	6 y 7	33.378	37.286
Otros		13.552	26.701
		<u>241.027</u>	<u>296.564</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>			
		139.629	41.327
Impuesto a la renta	9	<u>35.290</u>	<u>23.693</u>
<b>UTILIDAD DEL AÑO</b>			
		<u>104.339</u>	<u>17.634</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Ramón Fernández Durán  
Gerente General



CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

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>Aporte futura capitalización</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2015	13	2.000	790.980	1.000	422.014	1.215.994
Utilidad del año		-	-	-	17.634	17.634
Saldos al 31 de diciembre de 2015	13	<u>2.000</u>	<u>790.980</u>	<u>1.000</u>	<u>439.648</u>	<u>1.233.628</u>
Utilidad del año		-	-	-	104.339	104.339
Saldos al 31 de diciembre de 2016	13	<u>2.000</u>	<u>790.980</u>	<u>1.000</u>	<u>543.987</u>	<u>1.337.967</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Ramón Fernández Durán  
Gerente General



CPA. Juana Alcívar Alvarado  
Contadora

**PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.**

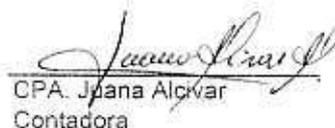
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Cobros provenientes de clientes		176.543	404.532
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(148.176)	(263.014)
Impuesto a la renta		(18.810)	(22.374)
Utilidad en venta de propiedad de inversión		134.208	37.341
Otros pagos por actividades de operación		(31.645)	41.222
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>112.119</u>	<u>197.708</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Préstamo a relacionada	7	(2.130.000)	-
Adiciones de propiedades de inversión	8	-	(111.936)
Venta de propiedades de inversión		190.792	807.659
<b>EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<u>(1.939.208)</u>	<u>695.724</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Financiación por préstamos de relacionadas		1.950.000	-
Pago de préstamos de accionistas		(93.622)	(1.356.378)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<u>1.856.378</u>	<u>(1.356.378)</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		<b>29.290</b>	<b>(462.947)</b>
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	4	<u>93.031</u>	<u>555.977</u>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	4	<u>122.320</u>	<u>93.031</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Utilidad del año		104.339	17.634
<b>Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo</b>			
Impuesto a la renta	9	35.290	23.693
Depreciación	6 y 7	33.378	37.286
		<u>173.007</u>	<u>78.612</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>			
(Aumento) disminución en clientes y otras cuentas por cobrar		(69.906)	129.534
Disminución en inventarios		-	50.784
Disminución en activo por impuesto corriente		18.140	3.021
Aumento (disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		40.663	(54.520)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(49.785)	(9.723)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>112.119</u>	<u>197.708</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Ramón Fernández Durán  
Gerente General



CPA. Juana Alcívar  
Contadora

## **PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.**

### **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**

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida el 13 de Junio del 2006 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 24 de Julio del mismo año en el Registro Mercantil de Samborondón. Su actividad principal es la adquisición, enajenación y administración de inmuebles, sean estos urbanos o rurales, propios de la compañía o de propiedad de terceras personas.

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 20 de febrero del 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 emita 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 estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

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

##### **2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo.**

Incluyen el efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes bancarias y los depósitos a plazo, 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.

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:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas 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 que se clasifican como activos no corrientes.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las, cuentas por pagar a proveedores, partes relacionadas 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 que se clasifican como pasivos no corrientes.

### 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; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados.

#### Medición posterior

**Activos y 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:

### 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 y 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 se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Instalación	10%
Muebles y enseres	10%
Equipo de computación	33%

El valor residual en caso que se defina y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

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 Propiedades de inversión

Representan bienes inmuebles mantenidos por la compañía para generar rentas, plusvalía o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, se miden a su valor razonable.

La ganancia o pérdida que surjan de los cambios en el valor razonable se incluyen en los resultados del periodo en que se originaron.

## 2.7 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.

### 2.7.1 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; la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

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 establece 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.

### **2.7.2 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.

### **2.8 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por arrendamiento y servicios se miden a valor razonable de la contraprestación recibido o por recibir y se reconocen en base al devengado de acuerdo con los contratos respectivos.

### **2.9 Gastos.**

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos Y se registran en el periodo en el que se conocen.

### **2.10 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.

## **2.11 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**

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

### **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 DE EFECTIVO**

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Efectivo en caja y bancos	122.320	42.995
Certificado de inversión con vencimiento hasta febrero de 2016 e interés del 6.5%	-	50.035
	<u>122.320</u>	<u>93.030</u>

**5 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Clientes	10.789	3.756
Partes relacionadas (Nota 14)	1.198.516	1.145.443
Otros	10.140	340
	<u>1.219.445</u>	<u>1.149.539</u>

**6 - MOBILIARIO Y EQUIPOS**

	<u>12-31-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Baja</u>	<u>12-31-2016</u>
Instalaciones	29.928	-	-	29.928
Muebles y enseres	6.202	-	-	6.202
Equipo de computación	2.496	-	(2.496)	-
	<u>38.626</u>	<u>-</u>	<u>(2.496)</u>	<u>36.130</u>
Depreciación acumulada	(10.279)	(3.811)	2.496	(11.593)
	<u>28.347</u>	<u>(3.811)</u>	<u>-</u>	<u>24.537</u>

	<u>1-1-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2015</u>
Instalaciones	29.928	-	29.928
Muebles y enseres	6.202	-	6.202
Equipo de computación	2.496	-	2.496
	<u>38.626</u>	<u>-</u>	<u>38.626</u>
Depreciación acumulada	(6.069)	(4.210)	(10.279)
	<u>32.557</u>	<u>(4.210)</u>	<u>28.347</u>

**7 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN**

	<u>12-31-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Venta</u>	<u>12-31-2016</u>
Edificaciones	2.094.626	-	(190.792)	1.903.834
Depreciación acumulada	(256.519)	(29.567)	-	(286.086)
	<u>1.838.106</u>	<u>(29.567)</u>	<u>(190.792)</u>	<u>1.617.747</u>

	<u>1-1-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Venta</u>	<u>12-31-2015</u>
Edificaciones	2.790.350	111.936	(807.659)	2.094.626
Depreciación acumulada	(223.443)	(33.076)	-	(256.519)
	<u>2.566.906</u>	<u>78.860</u>	<u>(807.659)</u>	<u>1.838.106</u>

## 8 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Anticipos de clientes (1)	95.378	95.378
Fondo de garantía	47.108	47.945
Otros	50.452	8.952
	<u>192.937</u>	<u>152.274</u>

(1) Corresponden a valores recibidos de clientes, de acuerdo con los contratos de reservación y promesa de venta de locales en los Edificios SBC y SBC - OC.

## 9 - IMPUESTOS

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	6.687	23.166
Impuesto al valor agregado	79.198	80.858
	<u>85.885</u>	<u>104.025</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Retenciones en la fuente		
impuesto a la renta	1.564	6.990
Impuesto al valor agregado	1.143	10.212
	<u>2.707</u>	<u>17.202</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Saldo al inicio del año	(23.167)	(24.486)
Retenciones de terceros	(18.810)	(22.374)
Impuesto causado	35.290	23.693
Saldo al final del año	<u>(6.687)</u>	<u>(23.167)</u>

Durante los años 2016 y 2015 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

## 10 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 2.000 acciones ordinarias de \$ 1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>No de acciones</u>	
		<u>No.</u>	<u>%</u>
Inversiones Inmobiliarias CMA S.A.	Panameña	1.999	99,95
Santos Garces Juan Miguel	Ecuatoriana	1	0,05
		<u>2.000</u>	<u>100,00</u>

## 11 - APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

En diciembre de 2011 la compañía relacionada Consmural S.A. efectuó la aportación de obras de construcción de locales comerciales, oficinas y parqueos en el Edificio Samborondon Bussines Center por \$995,005 posteriormente cedió derechos de aportaciones por \$816.542 a favor del inversionista extranjero NEREUS ESTATES CORP.

## 12 - RESERVA LEGAL

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

## 13 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	418.331	313.992
Reserva especial	<u>125.656</u>	<u>125.656</u>
	<u>543.987</u>	<u>439.648</u>

## 14 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas:

	<u>Cuentas por Cobrar</u>		
	<u>2.016</u>		<u>2.015</u>
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>
Inconsacorp S.A. (2)	129.644	-	124.664
Tassoteli S.A.	274.000	2.130.000	274.000
Urbaland S.A.	741.326	-	746.779
Privost	6.500	-	-
Stockscorp	<u>47.046</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1.198.516</u>	<u>2.130.000</u>	<u>1.145.443</u>

	<u>Cuentas por Pagar</u>	
	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Terraiz S.A.	1.950.000	-
Accionistas (3)	<u>1.717.677</u>	<u>1.811.299</u>
	<u>3.667.677</u>	<u>1.811.299</u>

(2) Préstamos efectuados para la ejecución de las obras de construcción del Edificio Samborondon Office Center (SOC) sin plazo de vencimiento, ni intereses.

(3) Préstamos recibidos para financiar la compra del terreno, fueron otorgados sin plazo de vencimiento ni intereses.

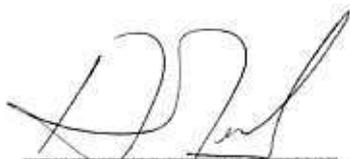
#### 14 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS (continuación)

Transacciones con partes relacionadas

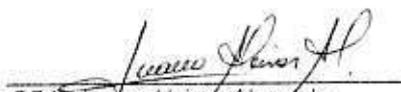
	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Pagos por arriendo de oficina	2.516	14.652
Pagos por honorarios administrativos	105.439	20.000
Préstamo otorgados	2.130.000	-
Préstamo recibido	1.950.000	-

#### 15 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO 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.



Sr. Ramón Fernández Durán  
Gerente General



---

CPA, Juana Alcívar Alvarado  
Contadora