



CPA. JENNIFER QUINTANILLA C.

AUDITOR INDEPENDIENTE

INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.

Estados Financieros

31 de Diciembre del 2015

Con el Informe de los Auditores Independientes



ÍNDICE DEL CONTENIDO

Páginas No.

Dictamen del Auditor Independiente

1 – 2

Estado de Situación Financiera

3 – 4

Estado del Resultado Integral

5

Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas

6

Estado de Flujo de Efectivo

7 - 8

Notas a los Estados Financieros

9 – 24

INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.

Guayaquil, Ecuador

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la compañía sociedad INMOBILIARIA SANTISABELA S.A., que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2015 y 2014, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la dirección en relación con los estados financieros:

2. La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.

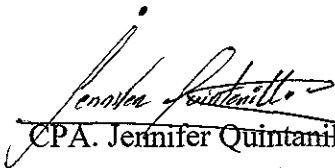
Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación fiel por parte de la entidad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también

INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.

incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros.

4. Opinión

En nuestra opinión, los Estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes o presentan un punto de vista verdadero y razonable de la situación financiera de INMOBILIARIA SANTISABELA S.A., al 31 de diciembre del 2015 y de su resultado del periodo y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad.



CPA. Jennifer Quintanilla G.

Auditor Independiente
RNAE No. 800

Guayaquil, Ecuador
Mayo 25, 2015

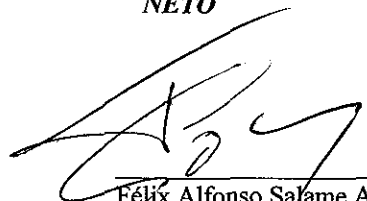
INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.

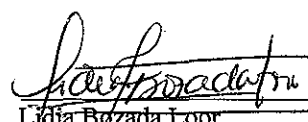
Estados de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

(Expresado en U.S. dólares)

<u>ACTIVO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>ACTIVO CORRIENTE:</u>			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	2 y 3	800.00	800.00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		800.00	800.00
<u>ACTIVO NO CORRIENTE:</u>			
Otros Activos no Corrientes	2 y 4	1,460,084.00	1,460,084.00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		1,460,084.00	1,460,084.00
TOTAL ACTIVO		1,460,884.00	1,460,884.00
<u>PASIVO</u>			
<u>PASIVO CORRIENTE:</u>			
Cuentas por pagar relacionadas	2 y 5	1,460,084.00	1,460,084.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1,460,084.00	1,460,084.00
TOTAL PASIVO		1,460,084.00	1,460,084.00
<u>PATRIMONIO NETO</u>			
Capital social	2 y 6	800.00	800.00
TOTAL PATRIMONIO NETO		800.00	800.00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		1,460,884.00	1,460,884.00


Félix Alfonso Salame Aguirre
Gerente General


Lidia Bozada Llor
Contador

Ver notas a los estados financieros

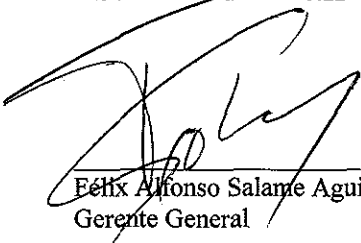
INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.

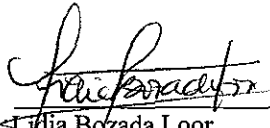
Estados de los Resultados Integrales

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

(Expresado en U.S. dólares)

<u>INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ventas netas	2	-	-
(-) Costo de venta		-	-
UTILIDAD BRUTA		-	-
<u>GASTOS OPERACIONALES:</u>			
Gastos de administración y ventas		-	-
TOTAL GASTOS		-	-
RESULTADO DE OPERACIONES		-	-
Otros ingresos		-	-
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		-	-
Participación de trabajadores	2	-	-
Impuesto a la renta causado	2	-	-
Reserva Legal	2	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		-	-


Félix Alfonso Salame Aguirre
Gerente General


Lidia Bozada Loo
Contador

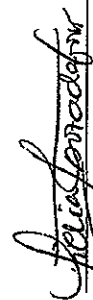
Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SANTISABELA S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en U.S. dólares)

Capital Social	Aporte de Socios para futura capitalización	Reservas Legal	Reservas Facultativa	Otros	Otros Resultados Integrales			Resultados Acumuladas			Resultados del Ejercicio		Total
					Superavit de Activos Financieros disponibles para la venta	Superavit de Revaluación de Propiedades	Superavit de Revaluación de Activos Intangibles	Ganancias Acumuladas	Perdidas Acumuladas	Resultados Adopción por Primera vez	Ganancia del periodo	Pérdida del periodo	
800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	800.00
MOVIMIENTO DEL AÑO 2015													
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	800.00
Ido al 31/12/2015													

MOVIMIENTO DEL AÑO 2015
 Transf del saldo de la Unidad
 2011
 Incremento en Reserva
 go dividendando
 lidad del ejercicio 2015
 % participación trab. 2015
 puesto a la renta 2015
 serva Legal

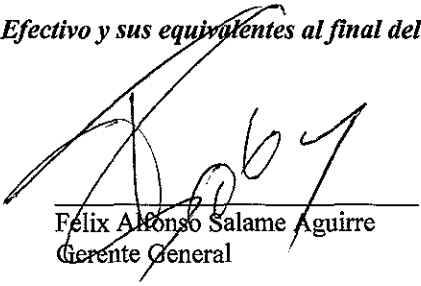

 Félix Alfonso Salame Aguirre
 Gerente General

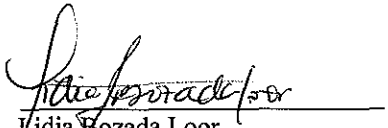

 Lidia Boyada Looor
 Contador

INMOBILIARIA SANTISABELA S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en U.S. dólares)

	<u>NOTAS</u>	<u>2015</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Efectivo recibido de clientes y otros		-
Efectivo pagado a proveedores y empleados		-
<i>Efectivo generado en las operaciones</i>		-
Intereses pagados		-
Impuestos pagados		-
<i>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</i>		-
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades y equipo		-
Disminución en inversiones permanentes		-
Otras ajustes que no son partidas de efectivo		-
<i>Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión</i>		-
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo pagado a instituciones financieras		-
Pagos (financiación) por préstamos a largo plazo		-
<i>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</i>		-
DISMINUCIÓN NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
Efectivo y sus equivalentes al principio del período		-
<i>Efectivo y sus equivalentes al final del período</i>		-


Félix Alfonso Salame Aguirre
Gerente General


Lidia Bozada Loo
Contador

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SANTISABELA S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Conciliación entre la Ganancia (Pérdida) Neta y los Flujos Provenientes de Actividades de Operación

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

(Expresado en U.S. dólares)

2015

Ganancia o Pérdida, antes de 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta -

(+)Ajustes por partidas distintas al efectivo:

Provisión de cuentas incobrables -

Depreciación de propiedades, plantas y equipos -

Amortización de servicios y pagos anticipados -

Ajuste por gasto en deterioro de las cuentas por cobrar -

Provisión por participacion a trabajadores -

Ajuste por jubilación patronal y desahucio -

Otros Ajustes -

Efectivo proveniente de actividades operativas antes cambio en el capital de trabajo -

Cambios en Activo y Pasivo:

Aumento/Disminución en cuentas por cobrar clientes -

Aumento/Disminución en inventario -

Aumento/Disminución en servicios y pagos anticipados -

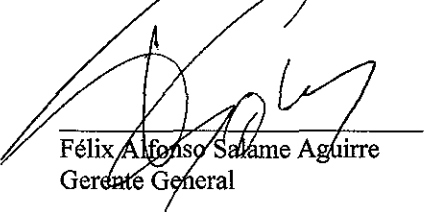
Aumento/Disminución en activos por impuestos corrientes -

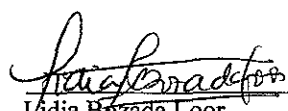
Aumento/Disminución en cuentas por pagar -

Aumento/Disminución en impuesto por pagar -

Aumento/Disminución en otras beneficios a empleados -

Efectivo neto proveniente de actividades operativas -


Félix Alfonso Salame Aguirre
Gerente General


Lidia Bozada Loor
Contador

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SANTISABELA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
Expresado en dólares

1. OPERACIONES

Fue constituida en Enero 28 del 2008 y una Sociedad anónima constituida según las leyes ecuatorianas, domiciliada en el cantón, provincia del Guayas, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, cuya actividad principal es de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Bases de presentación de los estados financieros

Los estados financieros están preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004, publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006; esta entidad de control ratificó posteriormente la adopción de las NIIF en el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008 y mediante resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC del 20 de Noviembre del 2008, estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Para la entidad, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF es el año 2012 y el periodo de transición es el año 2011.

Los estados financieros preparados bajo NIIF PYMES, han sido formulados por los administradores de la entidad con el objetivo de mostrar la imagen fiel del estado de situación financiera, estado de resultado integral, estado de cambio en el patrimonio y estado de flujos de efectivo.

Por lo descrito en el párrafo que antecede, las políticas contables que adopta la compañía, la cual está de acuerdo con las normas internacionales contabilidad, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los Estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados

b. Moneda de presentación

Los registros contables de la compañía se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda funcional de la República del Ecuador.

c. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista.

Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

INMOBILIARIA SANTISABELA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

Expresado en dólares

d. Activos Financieros

Una entidad reconocerá un activo financiero en su estado de situación financiero, cuando y solo cuando se convierta en parte del contrato y como consecuencia de ello tiene el derecho legal de recibir el efectivo.

Los activos a ser adquiridos como resultado de un compromiso en firme de vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato.

Los activos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado. Un detalle de activos financieros es el siguiente:

Documento y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago por los bienes vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. La política de crédito de INMOBILIARIA SANTISABELA S. A. es de hasta 15 días.

Pasivos Financieros

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Las pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al **costo amortizado** usando el método de interés efectivo, su plazo de crédito esta dado entre 6 y 10 semanas.

Documentos y cuentas por pagar locales.- Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

e. Inventarios

f. Servicios y otros pagos anticipados

Se registran los costos y gastos desembolsados anticipadamente por el suministro de servicios y se devengan durante el periodo que se reciben. Los costos y gastos representan las primas de seguros pagados por anticipados, menos la correspondiente amortización con cargo a los resultados del año.

INMOBILIARIA SANTISABELA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
Expresado en dólares

g. Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por Impuesto a la Renta corriente es medido como el importe esperado que será recuperado o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la Renta es calculado sobre la base de las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga. Las tasas de impuesto a las ganancias y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% para el año 2015 y 2014.

Según el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta, sobre el monto reinvertido en activos productivos.

h. Reserva Legal

De acuerdo con la ley de compañías establece que toda sociedad anónima debe apropiarse el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito y pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

i. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

La compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones de los productos se disminuyen de las ventas.

j. Reconocimiento de Costos y gastos

El reconocimiento de los costos y gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento del incremento en las obligaciones o decremento de los activos. Los gastos se reconocen en el Estado de Resultados sobre las bases de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de ingreso.

Los costos y gastos se reconocen en función al método del devengado.

k. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados Financieros no se compensan los activos y pasivo, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

INMOBILIARIA SANTISABELA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 Expresado en dólares

1. Uso de estimaciones y supuestos significativos

Varios de los importes incluidos en los Estados Financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los Estados Financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidos en las políticas contables y/o notas a los Estados Financieros.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, los saldos son los siguientes:

<u>CUENTA</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco	U.S. \$	800.00	800.00

Corresponde al saldo mantenido en la cuenta corriente ante detallada. Estos valores se encuentran a libre disponibilidad, para la compañía.

4. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, los saldos son los siguientes:

<u>CUENTA</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Acciones y Participaciones	U.S. \$	1,460,084.00	1,460,084.00

5. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2015 Y 2014, los saldos son los siguientes:

<u>CUENTA</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Prestamos a Accionistas	U.S. \$	1,460,084.00	1,460,084.00

INMOBILIARIA SANTISABELA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 Expresado en dólares

6. PATRIMONIO NETO

CAPITAL

El capital social de INMOBILIARIA SANTISABELA S. A., está conformado de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No.</u>		<u>VALOR</u>	<u>TOTAL</u>
	<u>PARTICIPACIONES</u>	<u>%</u>	<u>U.S.\$</u>	<u>U.S. \$</u>
Grayden Dos Ibérica SL	800	100	1.00	800.00
TOTAL	800	100.00		800.00

La accionista de la Compañía INMOBILIARIA SANTISABELA S. A., es de nacionalidad Española.

7. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA DE IMPUESTOS

El valor declarado no genero impuesto causado.

Los estados financieros de INMOBILIARIA SANTISABELA S.A., no han sido Auditados por las autoridades que realizan la gestión tributaria. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades que tienen la facultad de determinar el impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

8. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2015, y la fecha del informe de los auditores independientes 25 de Mayo del 2016, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

9. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con que trabajan son de propiedad exclusiva de la entidad.

INMOBILIARIA SANTISABELA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
Expresado en dólares

10. INFORME 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.

11. ESTABLECIMIENTOS DE CONTROL

INMOBILIARIA SANTISABELA S.A., se encuentra al día en los pagos de los establecimientos de control, tales como el benemérito cuerpo de bomberos, patentes, impuestos prediales, pago a la superintendencia de compañía, etc.