



CPA. JENNIFER QUINTANILLA C.

AUDITOR INDEPENDIENTE

INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.

Estados Financieros

31 de Diciembre del 2016

Con el Informe de los Auditores Independientes



ÍNDICE DEL CONTENIDO

Páginas No.

<i>Dictamen del Auditor Independiente</i>	<i>1 – 3</i>
<i>Estado de Situación Financiera</i>	<i>4</i>
<i>Estado del Resultado Integral</i>	<i>5</i>
<i>Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas</i>	<i>6</i>
<i>Estado de Flujo de Efectivo</i>	<i>7 - 8</i>
<i>Notas a los Estados Financieros</i>	<i>9 – 12</i>

INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE A LOS ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA SANTISABELA S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la entidad Inmobiliaria Santisabela S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Santisabela S.A. y al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes por los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para una opinión calificada

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de este informe. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética Profesional de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). (Código de Ética Profesional), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otros Asuntos

2. La compañía INMOBILIARIA SANTISABELA S.A. de acuerdo a la NIIF 10 está obligada a preparar estados financieros consolidados por acciones de acuerdo a la Resolución No. SC.SG.DRS.G.14.005 del 28 de febrero del 2014 emitida por la Superintendencia de Compañía. Las empresas que preparen estados financieros consolidados deberán emitir a este organismo los estados financieros consolidados auditados. El informe auditado de los estados financieros consolidados se emite por separado.

Principales asuntos de auditoría

3. Las principales cuestiones de auditoría son aquellas cuestiones que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones se abordaron en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión al respecto, y no proporcionarnos una opinión separada sobre estos asuntos.

INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.

Responsabilidad de la Administración y de los encargados del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

4. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las NIF (Marco Conceptual Aplicable) y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

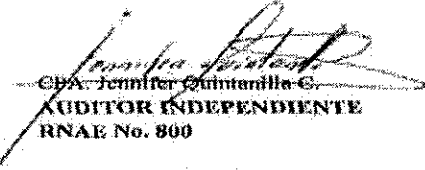
5. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía,³
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con 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 sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.


CBA Jennifer Quintanilla C.
AUDITOR INDEPENDIENTE
RNAE No. 800

Cuayaquil, Ecuador
Abril 26, 2017

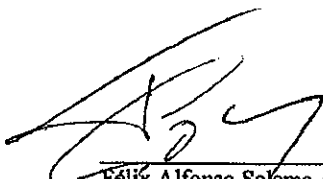
INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.

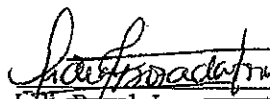
Estados de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

(Expresado en U.S. dólares)

<u>ACTIVO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</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	5,224,801.20	1,460,084.00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		5,224,801.20	1,460,084.00
TOTAL ACTIVO		5,225,601.20	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
Resultados Acumulados		3,534,585.20	-
Resultado del Ejercicio		230,132.00	-
TOTAL PATRIMONIO NETO		3,765,517.20	800.00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		5,225,601.20	1,460,884.00


 Félix Alfonso Salame Aguirre
 Gerente General


 Lidia Bozada Loor
 Contador

Ver notas a los estados financieros

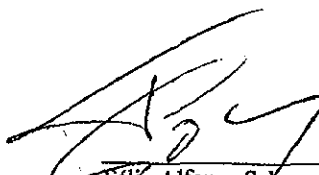
INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.

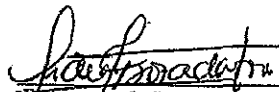
Estados de los Resultados Integrales

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

(Expresado en U.S. dólares)

<u>INGRESO DE ACTIVIDADES</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>ORDINARIAS:</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 Loor
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 2016 y 2015
(Expresado en U.S. dólares)

Capital Social	Aporte de Socios para futura capitalización	Reservas		Otros Resultados Integrales				Resultados Acumuladas			Resultados del Ejercicio		Total
		Legal	Facultativa	Otros	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	Perdida del periodo	
800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	800.00
MOVIMIENTO DEL AÑO 2016													
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,534,585.20	-	-	-	3,534,585.20
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	230,130.00	-	230,130.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	3,534,585.20	-	230,130.00	-	3,765,517.20
Saldo al 31/12/2016													

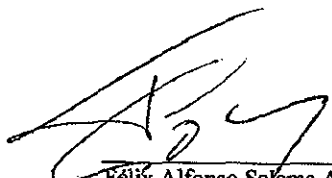

Félix Alfonso Salame Aguirre
Gerente General

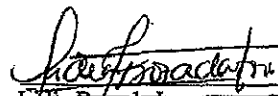

Lidia Bozada Loor
Contador

INMOBILIARIA SANTISABELA S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en U.S. dólares)

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</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		800,00
<i>Efectivo y sus equivalentes al final del período</i>		800,00


Félix Alfonso Salame Aguirre
Gerente General


Lidia Bozada Loor
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 2016 y 2015

(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 -

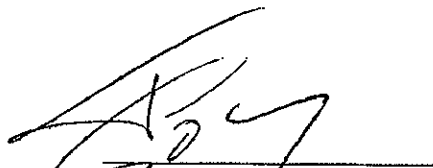
Aumento/Disminución en activos por impuestos corrientes -

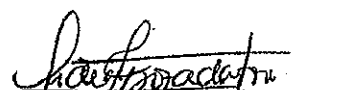
Aumento/Disminución en cuentas por pagar -

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 2016 Y 2015
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 Compañía, 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 ratifico 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 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 2016 Y 2015

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:

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.

e. 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 2016 y 2015.

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.

f. 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.

INMOBILIARIA SANTISABELA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 Expresado en dólares

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, los saldos son los siguientes:

<u>CUENTA</u>		<u>2016</u>	<u>2015</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 2016 y 2015, los saldos son los siguientes:

<u>CUENTA</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Acciones y Participaciones	U.S. \$	5,224,801.20	1,460,084.00

La variación en esta cuenta corresponde se registro de la parte proporcional de la participación de acciones del año 2016 y su ajuste del año anterior que no fue registrado.

5. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2016 Y 2015, los saldos son los siguientes:

<u>CUENTA</u>		<u>2016</u>	<u>2015</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 2016 Y 2015
 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. PARTICIPACIONE S</u>	<u>%</u>	<u>VALOR PARTICIPACIÓN U.S.\$</u>	<u>TOTAL 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 2016, y la fecha del informe de los auditores independientes 26 de Abril del 2017, 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. 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.

10. 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.