

SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A. (Sucursal Ecuador)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresados en U.S. dólares)

		31 de Diciembre	
	<i>Notas</i>	2016	2015
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes	7	1.006.917	4.222.551
Activos financieros			
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	8	251.836	210.727
Cuentas por cobrar clientes relacionados		-	45.397
Otras cuentas por cobrar	9	308.534	215.561
Otros activos	10	83.299	83.299
Total activos corrientes		<u>1.650.586</u>	<u>4.777.535</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad y equipo	11	4.613.338	4.497.862
Propiedades de inversión	12	51.726.000	51.726.000
Total activos no corrientes		<u>56.339.338</u>	<u>56.223.862</u>
Total activos		<u>57.989.924</u>	<u>61.001.397</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales	13	7.558	8.110
Otras cuentas por pagar	14	104.971	1.074.403
Pasivos por impuestos corrientes	15	478.977	550.778
Total pasivos corrientes		<u>591.506</u>	<u>1.633.291</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otras cuentas por pagar		<u>59.672</u>	<u>73.472</u>
Total pasivos no corrientes		<u>59.672</u>	<u>73.472</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital asignado	19	3.000	3.000
Reservas	20	1.500	1.500
Resultados acumulados adopción NIIF's	21	51.878.641	51.878.641
Resultados acumulados	21	5.455.605	7.411.493
Total patrimonio		<u>57.338.746</u>	<u>59.294.634</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>57.989.924</u>	<u>61.001.397</u>


Gerardo Sa
Gerente General

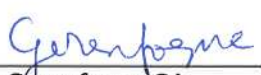

Gerardo Sa
Contador General

Ver notas a los estados financieros

SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A. (Sucursal Ecuador)
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresados en U.S. dólares)

	<i>Nota s</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos de actividades ordinarias	16	4.723.503	4.268.744
Gastos de administración	17	(2.033.626)	(777.525)
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>2.689.877</u>	<u>3.491.218</u>
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Gastos financieros		(529)	(239)
Otros ingresos		52.381	154.006
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		2.741.729	3.644.986
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	18	(857.403)	(914.405)
Utilidad del período		<u>1.884.326</u>	<u>2.730.581</u>


 Gerente SA
Gerente General


 Gerente SA
Contador General

Ver notas a los estados financieros

SOUTHERN ENTERPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A. (Sucursal Ecuador)
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Capital asignado	Reservas	Resultados acumulados		Total
			Reserva legal	Resultados acumulados	Resultados acumulados adopción NIIF 1ra vez	
Saldos al 31 de diciembre del 2014	19-21	3.000	1.500	4.680.912	51.878.641	56.564.053
Utilidad neta		-	-	2.730.581	-	2.739.581
Saldos al 31 de diciembre del 2015	19-21	3.000	1.500	7.411.493	51.878.641	59.294.634
Utilidad neta		-	-	1.884.326	-	1.884.326
Pago de dividendos		-	-	(3.840.214)	-	(3.840.214)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	19-21	3.000	1.500	5.455.605	51.878.641	57.338.746

<i>gerenfoque</i> Gerrenfoque SA Gerente General	<i>Gerrenfoque S.A.</i> Gerrenfoque SA Contador General
---	--

Ver notas a los estados financieros

SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A. (Sucursal Ecuador)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresados en U.S. dólares)

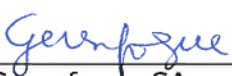
	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	4.307.029	4.053.778
Pagado a proveedores y empleados	(1.810.740)	(1.206.078)
Utilizado en otros	(1.754.407)	(67.790)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	741.882	2.779.910
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades y equipo	(117.302)	(838.622)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(117.302)	(838.622)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Dividendos pagados	(3.840.214)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(3.840.214)	-
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES:		
(Disminución) incremento neto durante el año	(3.215.634)	1.941.288
SalDOS al comienzo del año	4.222.551	2.281.263
SalDOS al final del año	1.006.917	4.222.551

(Continúa...)

SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A. (Sucursal Ecuador)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	1.884.326	2.730.581
Ajustes para conciliar la Utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones	1.826	436
Amortizaciones	-	1.981
Impuesto a la renta corriente	436.640	914.405
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	(41.108)	(169.569)
Cuentas por cobrar clientes relacionados	45.397	(45.397)
Otras cuentas por cobrar	(92.973)	(136.416)
Otros activos	-	192.617
Cuentas por pagar comerciales	(552)	2.375
Otras cuentas por pagar	(983.233)	701
Impuestos por pagar	(508.441)	(711.805)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>741.882</u>	<u>2.779.910</u>


 Gerente General


 Gerente General

Gerente General
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A. (Sucursal Ecuador)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1. Información general	- 10 -
2. Situación financiera en el país	- 10 -
3. Políticas contables significativas	- 10 -
4. Estimaciones y juicios contables	- 15 -
5. Gestión del riesgo financiero	- 15 -
6. Instrumentos financieros por categoría	- 17 -
7. Efectivo y equivalentes	- 17 -
8. Cuentas por cobrar no relacionados	- 18 -
9. Otras cuentas por cobrar	- 19 -
10. Otros activos	- 19 -
11. Propiedad, planta y equipo	- 19 -
12. Propiedades de inversión	- 20 -
13. Cuentas por pagar comerciales	- 21 -
14. Otras cuentas por pagar	- 21 -
15. Impuestos corrientes y diferidos	- 21 -
16. Ingresos	- 22 -
17. Gastos administrativos	- 22 -
18. Impuesto a la renta	- 22 -
19. Capital social	- 27 -
20. Reservas	- 27 -
21. Resultados acumulados	- 27 -
22. Eventos subsecuentes	- 28 -
23. Aprobación de los estados financieros	- 28 -

SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A. (Sucursal Ecuador)

1. Información general

SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A. (Sucursal Ecuador), es una Sociedad Anónima, constituida el 18 de febrero del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 19 de marzo del 2004.

La actividad de la Sucursal Extranjera SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A es la INMOBILIARIA, comprendiendo esta la construcción, arrendamiento, compraventa de bienes inmuebles.

2. Situación financiera en el país

Durante el año 2016 la economía del país se mantuvo en recesión, presentando una ligera recuperación en el último trimestre del año, sin embargo no ha podido recuperarse de acontecimientos externos tales como el decrecimiento del precio del petróleo y la apreciación del dólar. El petróleo constituye la principal fuente de ingresos para el país, por lo cual el crecimiento económico dependerá del comportamiento de los precios del barril del petróleo que a finales de año se estabilizaron por el acuerdo llegado entre los países de miembros de la OPEP. El Estado en los dos últimos años se ha visto en la necesidad de disminuir considerablemente los gastos corrientes y la inversión que ha venido realizando en los diferentes sectores. Adicionalmente, se ha establecido ciertas medidas con el fin de mejorar la balanza comercial, como lo son: incremento de salvaguardas y derechos arancelarios, así como restricciones a la importación de ciertos productos, entre otras medidas.

3. Políticas contables significativas

3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de **SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A.** (Sucursal Ecuador), han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Sucursal opera. La moneda funcional y de presentación de **SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A.** (Sucursal Ecuador) es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron

basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Sucursal en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente

3.3 Activos financieros

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable:

Los activos financieros son medidos al costo amortizado si el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Algunos activos financieros se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura eficaces.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

Medición posterior de activos financieros

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación.

Baja de activos financieros

La Sucursal da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Sucursal tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continua controlando el activo transferido, la Sucursal reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Sucursal retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Sucursal continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

3.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

Arrendamientos operativos

Los ingresos de alquiler de arrendamientos operativos son reconocidos con el método de línea recta sobre el término de este.

3.5 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Sucursal para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto corriente para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

3.6 Propiedad, planta y equipo

Los muebles, equipos y vehículos se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los terrenos no se deprecian, los demás activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Grupo	Tiempo
Instalaciones	10 años
Maquinaria y equipo	10 años
Equipos de computación	3 años

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Sucursal en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, además de terrenos en pleno dominio y propiedades bajo construcción, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades, planta y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

3.7 Propiedades de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

3.8 Capital social y distribución de dividendos

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sucursal se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

3.9 Costos y gastos

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

3.10 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, **SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A.** (Sucursal Ecuador) ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de **SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A.** (Sucursal Ecuador), así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

3.11 Cambios de políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

3.12 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

3.13 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

3.14 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por la Sucursal

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de **SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A.** (Sucursal Ecuador) respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2016.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Sucursal que no entran aún en vigor

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigor</u>	<u>Fecha estimada aplicación en la Sucursal</u>
<i>NIIF 15 – Ingresos de contratos con clientes</i>	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
<i>NIIF 9 – Instrumentos financieros</i>	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
<i>Cambios NIIF 9 - Deterioro de activos financieros y clasificación de activos y pasivos financieros</i>	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
<i>NIIF 16.-Arrendamientos</i>	01 de Enero del 2019	01 de Enero del 2019
<i>NIC 7.-Iniciativa revelación</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>NIC 12.- Reconocimiento activos diferidos por pérdidas no realizadas</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017

La Sucursal no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Sucursal realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

4.1 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 3.6 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, plantas y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Sucursal. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Sucursal.

5. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Sucursal la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Sucursal, misma que se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Sucursal, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados de la Sucursal.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Sucursal, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Sucursal.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Sucursal.

La Sucursal mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas por la Sucursal mediante su departamento de cartera, además de obtener garantías, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Las cuentas por cobrar comerciales están distribuidas entre un número considerable de clientes, sin que exista concentración de crédito con ninguna de estas.

La Sucursal no mantiene cuentas por cobrar importantes con ninguna de sus partes relacionadas.

Riesgo de liquidez

Permanentemente se hacen previsiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Sucursal, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez. La Administración monitorea el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, evaluando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Gestión del capital

El objetivo principal de la Sucursal en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

Índices financieros

Los principales indicadores financieros de la Sucursal se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$1.059.080
Índice de liquidez	2.79 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.01 veces
Deuda financiera / activos totales	0%

La Gerencia considera que los indicadores financieros están dentro de los rangos en base al tamaño y sector en el que se desenvuelve la Sucursal.

6. Instrumentos Financieros por categoría

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

	Nota	31 de Diciembre 2016		31 de Diciembre 2015	
		Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros:					
Costo amortizado:					
Efectivo y bancos	7	1.006.917	-	4.222.551	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras	8/9	560.370	-	471.685	-
cuentas por cobrar					
Otros activos		83.299	-	83.299	-
Total	10	1.650.586	-	4.777.535	-

Pasivos financieros:

Costo amortizado:					
Cuentas por pagar comerciales y otras	13/14	112.529	59.672	1.082.513	73.472
cuentas por pagar					
Total		112.529	59.672	1.082.513	73.472

7. Efectivo y equivalentes

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
Banco	136.917	2.551
Inversiones	870.000	4.220.000
Total	1.006.917	4.222.551

La Sucursal mantiene inversiones con el banco del Pacifico, a continuación el detalle

Las inversiones mantenidas por la Sucursal son clasificadas como efectivo y equivalentes, vencen en un plazo inferior a tres meses desde su fecha de adquisición y devengan el interés de mercado para este tipo de inversiones:

A continuación un detalle de las inversiones mantenidas:

31 de diciembre del 2016					
Inv. No.	Fecha inicio	Fecha cobro	% Interés	Días plazo	Capital
Inversión 261867318	13/12/2016	12/01/2017	3%	30	157.000
Inversión 261867818	15/12/2016	16/01/2017	3%	32	130.000
Inversión 261869110	21/12/2016	20/01/2017	3%	30	223.000
Inversión 261870759	30/12/2016	20/01/2017	1,5%	11	360.000
Total					870.000

31 de diciembre del 2015					
Inv. No.	Fecha inicio	Fecha cobro	% Interés	Días plazo	Capital
Inversión 261791375	07/12/2015	06/01/2016	5%	30	480.000
Inversión 261792449	11/12/2015	11/01/2016	5%	31	680.000
Inversión 261792992	14/12/2015	13/01/2016	5%	30	980.000
Inversión 261793995	18/12/2015	18/01/2016	5%	31	1.070.000
Inversión 261794502	21/12/2015	20/01/2016	5%	30	420.000
Inversión 261794835	23/12/2015	22/01/2016	5%	30	280.000
Inversión 261795343	28/12/2015	27/01/2016	5%	30	160.000
Inversión 261796201	30/12/2015	29/01/2016	5%	30	150.000
TOTAL					4.220.000

8. Cuentas por cobrar no relacionados

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
Cuentas por cobrar locales	254.036	212.927
(-) Provisión cuentas incobrables	(2.200)	(2.200)
Total	251.836	210.727

9. Otras cuentas por cobrar

Los saldos de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
Anticipo Viteri Calisto Constructora	255.607	190.692
Anticipo a proveedores	29.927	1.869
Alex Viteri Calisto	20.000	20.000
Ángel Fernández	3.000	3.000
Total	308.534	215.561

10. Otros activos

Un resumen de otros activos al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se resumen a continuación:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito(*)	79.145	79.145
Otros activos	3.533	3.533
Empresa Eléctrica Quito	621	621
Total	83.299	83.299

(*) Garantía entregada al Municipio Del Distrito Metropolitano De Quito según acta de licencia de construcción de edificaciones registro número 13 – 182883 – 5 el 4 de junio del 2013.

11. Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 los saldos de Propiedad y Equipo son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre	
	2016	2015
Obras en curso	4.533.129	4.496.948
Instalaciones	80.000	-
Equipos de computación y software	1.796	1.350
Maquinaria y equipo	675	-
Depreciación acumulada	(2.262)	(436)
Total	4.613.338	4.497.86

2016			
Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Obras en construcción	4.496.948	36.181	4.533.129
Instalaciones	-	80.000	80.000
Maquinaria y equipo	-	675	675
Equipos de computación	1.350	446	1.796
Total	4.498.298	117.302	4.615.600
Depreciación acumulada	(436)	(1.826)	(2.262)
Total	4.497.862	115.476	4.613.338

2015			
Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Equipo computación	-	1.350	1.350
Obras en construcción	3.659.676	837.272	4.496.948
Total	3.659.676	838.622	4.498.298
Depreciación acumulada	-	(436)	(436)
Total	3.659.676	838.186	4.497.862

12. Propiedades de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Al 31 de diciembre la Sucursal mantiene como propiedad de inversión los terrenos detallados a continuación:

Descripción	No. Predio	m2 según Escritura	Costo Histórico
Av. 6 de Diciembre y Av. De los Granados	324487	131.280	45.000.000
Av. Eloy Alfaro (Lotes 1 y 2)	182863	2.028	1.580.000
Calle Tomas Bermur y Juan de Illanes	1245814	4.074	1.320.000
Av. Eloy Alfaro y Tomás Bermur (Lote 5)	182867	1.509	1.080.000
Av. Eloy Alfaro y Tomás Bermur (Lote 3)	182865	975	730.000
Av. Eloy Alfaro y Tomás Bermur (Lote 4)	182866	970	720.000
Calle Juan de Illanes 43,44 y 45	182883	1.683	470.000
Calle Guangüiltagua Lote 86 y 87	182969	1.576	445.000
Calle Juan de Illanes 65 y 66	3551231	1.180	315.000
Pasaje "A" y Guangüiltagua Lote 81	182965	420	66.000
Total			51.726.000

Descripción	No. Predio	m2 según Escritura	Costo Histórico
-------------	------------	--------------------	-----------------

13. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el detalle de saldos de cuentas por pagar comerciales es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	2016	2015
Proveedores locales	4.634	8.110
Provisiones del exterior	2.924	-
Total	7.558	8.110

14. Otras cuentas por pagar

A continuación se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2016 y 2015:

Descripción	31 de Diciembre	
	2016	2015
Aportes por pagar	100.000	53
Casa matriz	4.971	-
Anticipo de clientes	-	533
Otras cuentas y documentos por pagar	-	1.073.357
Total	104.971	1.074.403

15. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2016	2015
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	436.640	519.564
Impuesto al valor agregado	42.337	31.214
Total pasivos por impuestos corrientes	478.977	550.778

Los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados en el corto plazo.

16. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2016	2015
Arrendamiento de bienes inmuebles	4.705.386	4.253.844
Reposición servicios	18.117	14.900
Total	4.723.503	4.268.744

17. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2016	2015
Impuestos y contribuciones	1.231.144	417.913
Honorarios	496.825	263.373
Mantenimiento	173.531	18.005
Otros gastos	64.559	19.079
Arriendo	40.560	36.675
Servicios básicos	25.182	20.977
Depreciación	1.825	436
Aporte a la seguridad social	-	1.067
Total	2.033.626	777.525

18. Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los socios o accionistas en el cien por ciento corresponda a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando la Sucursal tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

	% Participación	% IR
Participación menor al 50%:		
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	40%	25%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	60%	22%

	% Participación	% IR
Participación mayor al 50%:		
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	55%	25%

Persona natural o sociedad residente en Ecuador

45%

La tarifa a considerar para las utilidades que no vayan a ser distribuidas y que serán reinvertidas corresponde a la tasa efectiva de impuesto a la renta calculada menos la disminución de 10 puntos del beneficio.

Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador, deberá efectuar una retención en la fuente de impuesto a la renta de conformidad con lo establecido en este Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Esta disposición aplica también para las utilidades, dividendos o beneficios anticipados; así como también, para los préstamos a accionistas conforme lo dispuesto en la Ley; sin perjuicio de la retención respectiva que constituye crédito tributario para la sociedad que efectúe el pago.

Sin perjuicio de la retención establecida en el artículo anterior, cuando una sociedad distribuya dividendos u otros beneficios con cargo a utilidades a favor de sus socios o accionistas, antes de la terminación del ejercicio económico y, por tanto, antes de que se conozcan los resultados de la actividad de la sociedad, ésta deberá efectuar la retención del 22% sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y dentro de los plazos previstos en este Reglamento y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la Renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción	2016	2015
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	2.741.729	3.644.986
Más gastos no deducibles	687.883	12.633
Base imponible	3.429.612	3.657.619
Impuesto a la renta calculado por el 25%	857.403	914.405
Anticipo calculado	380.973	362.250
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	857.403	914.405

Anticipo calculado.- Durante el año 2016, la Compañía generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$380.973; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$857.403. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$857.403 equivalente al impuesto a la renta mínimo

La Sucursal no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2014 al 2016.

Efectos de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

- En el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas de conformidad con la ley, la exoneración del pago del impuesto a la renta se extenderá a 10 años, contados desde el primer año en el que se generan ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión. Este plazo se ampliara por 2 años más en el caso que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Los gastos de promoción y publicidad serán deducibles hasta un máximo del 4% del total de ingresos gravados del contribuyente. No podrán deducirse dicho gasto, quienes se dediquen a la producción y/o comercialización de alimentos preparados con contenido hiperprocesado, entendidos como tales a aquellos productos que se modifiquen por la adición de sustancias como sal, azúcar, aceite, preservantes y/o aditivos, los cuales cambian la naturaleza de los alimentos originales, con el fin de prolongar su duración y hacer los más atractivos o agradables.
- Los pagos efectuados por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, consultoría y similares a sus partes relacionadas en el exterior, no pueden ser superiores al 20% de la base imponible de IR más el valor de dichos gastos, siempre y cuando dichos gastos correspondan a la actividad generadora realizada en el país.
- Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los siguientes casos y condiciones:
 1. Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se produzca la venta o autoconsumo del inventario.
 2. Las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que finalice el contrato, siempre y cuando dicha pérdida se produzca efectivamente.
 3. La depreciación corresponde al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por estos conceptos, los cuales podrán ser utilizados en el momento en que efectivamente se produzca el desmantelamiento y únicamente en los casos en que exista la obligación contractual para hacerlo.
 4. El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente, será considerado como no deducible en el periodo en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se transfiera el activo o a la finalización de su vida útil.

5. Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión.
6. Las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta, no serán sujetos de impuesto a la renta en el periodo en el que se el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por estos conceptos, el cual podrá ser utilizado en el momento de la venta o ser pagado en el caso de que la valoración haya generado una ganancia, siempre y cuando la venta corresponda a un ingreso gravado con impuesto a la renta.
7. Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos, medidos con cambios en resultados, durante su período de transformación biológica, deberán ser considerados en conciliación tributaria, como ingresos no sujetos de renta y costos atribuibles a ingresos no sujetos de renta; adicionalmente éstos conceptos no deberán ser incluidos en el cálculo de la participación a trabajadores, gastos atribuibles para generar ingresos exentos y cualquier otro límite establecido en la norma tributaria que incluya a estos elementos.
8. Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria.
9. Los créditos tributarios no utilizados.

Ley Solidaria por las Afectaciones del Terremoto

- Se incrementa la tarifa del IVA al 14% durante el periodo de hasta un año a partir del mes de junio del año 2016. Las personas naturales residentes en los territorios afectados, recibirán un descuento equivalente al incremento de los 2 puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos, en las condiciones que establezca el SRI, para que los vendedores de bienes o prestadores de servicios, lo realicen directamente, teniendo derecho a compensarlo como crédito tributario.
- Se estableció el pago de contribuciones solidarias respecto a:
 1. Sobre remuneraciones
 2. Sobre patrimonio
 3. Sobre utilidades
- Sobre bienes inmuebles y acciones de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales.

La Sucursal en el año 2016 procedió a la cancelación de la contribución solidaria sobre utilidades del año 2015, por el monto de US\$ 109.729 dividido en tres pagos de US\$ 36.576 cuyo efecto fue registrado en el resultado del ejercicio del año 2016 y considerado como gasto no deducible.

La Sucursal en el año 2016 procedió a la cancelación de la contribución solidaria sobre el patrimonio por personas naturales no residentes del año 2015, por el monto

de US\$ 533.652 dividido en tres pagos de US\$ 177.884 cuyo efecto fue registrado en el resultado del ejercicio del año 2016 y considerado como gasto no deducible.

- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes 3 años, en las zonas afectadas, estarán exoneradas del pago del IR durante 5 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión.
- Las entidades del sistema financiero tendrán una rebaja del anticipo del IR del año 2016, en proporción al monto de los créditos otorgados hasta el 31 de diciembre, siempre que su destino sean las zonas afectadas.
- Hasta por un año, se encuentran exonerados del ISD y Aranceles Aduaneros, las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación en sus activos productivos y que tengan su domicilio en las zonas afectadas.
- Ley Orgánica para el Equilibrio a las Finanzas Públicas
- El SRI directamente o por medio de las IFIs devolverá, en dinero electrónico 2 puntos del IVA pagado en la adquisición de bienes y servicios que se encuentren soportadas en comprobantes de venta válidos emitidos a nombre del titular de una cuenta de dinero electrónico.
- Las contratistas extranjeras, que suscriban con entidades y empresas públicas, contratos de ingeniería y construcción para inversiones en los sectores determinados como industrias básicas, gozarán de una exoneración del IR por 10 años, contados desde que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que el monto del contrato sea superior al 5% del PIB.
- Las sociedades consideradas microempresas pagarán por concepto de anticipo de IR un monto equivalente al 50% del IR determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente de IR que les hayan sido practicadas en el mismo.
- **Ampliación de plazo para el pago de obligaciones tributarias.-** Los contribuyentes que mantengan órdenes de pago no canceladas por un período de al menos 30 días calendario, con organismos y dependencias de las funciones Ejecutiva, Legislativa, Judicial, Electoral y de Transparencia y Control Social, así como los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado, podrán pagar sin intereses ni multas las obligaciones cuya fecha de vencimiento hubiere sido a partir de enero de 2015, hasta el mes siguiente a aquel en que se efectúen las transferencias.
- **Ampliación de plazo para el pago de obligaciones con el IESS.-** Se establece la ampliación del plazo para el pago de aportes mensuales al IESS para proveedores de bienes y servicios; y entidades con las que exista convenio de prestación de servicios para grupos de atención prioritaria de los organismos del sector público. Esta ampliación aplicará cuando la falta de pago obedezca a retrasos en las transferencias que deban realizar dichas entidades

Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000479

El Servicio de Rentas Internas, emitió las normas para la declaración y pago del Impuesto a la Renta generado en las enajenaciones de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital:

- **Declaración y pago de residentes y beneficiarios efectivos.**- Los residentes del Ecuador que realicen enajenaciones directas o indirectas gravadas con el impuesto, y los que en calidad de beneficiarios efectivos realicen enajenaciones de forma indirecta a través de sociedades no residentes, deberán declarar los ingresos obtenidos, los gastos imputables a dichos ingresos y las utilidades o pérdidas producidas por dichas operaciones, en su respectiva declaración de Impuesto a la Renta.
- **Declaración y pago de los no residentes, del sustituto y obligación de los adquirentes.**-_El sustituto deberá declarar y pagar el impuesto a la renta generado en los siguientes casos: En las operaciones gravadas efectuadas de forma directa por no residentes, aun cuando se produzcan dentro del país; y, En las operaciones gravadas efectuadas de forma indirecta por no residentes. Cuando las operaciones gravadas se hubiesen realizado en bolsas de valores del Ecuador no se generará la obligación de ser sustituto.

19. Capital social

El capital social autorizado de la Sucursal asciende a USD\$3.000 dividido en tres mil acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una.

20. Reservas

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

21. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por:

Resultados acumulados primera adopción NIIF:

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF

El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Sucursal.

Utilidades retenidas:

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Sucursal y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

22. Eventos subsecuentes

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

23. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Sucursal y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia de la Sucursal, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.


Gerardo S.A.
Gerente General


Gerardo S.A.
Contador General