



**INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)**

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015.**

CONTENIDO:

- Estados de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estados de Flujos de Efectivo
- Resumen de las Principales Políticas Contables
- Notas a los Estados Financieros

PÁGINA:

6
7
8
9
11
22

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo	(7)	2,201	60,927
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	(8)	-	15,210
Otras cuentas por cobrar relacionadas	(21)	-	633,112
Activos por impuestos corrientes	(13)	999	703
Gastos pagados por anticipado	(9)	-	76,459
Total activos corrientes		3,200	786,411
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	(10)	-	1,387
Total activos no corrientes		-	1,387
Total activos		3,200	787,798
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	(11)	-	132,463
Otras cuentas por pagar relacionadas	(21)	5,000	395,717
Pasivos por impuestos corrientes	(13)	143	73,585
Beneficios a empleados	(12)	-	25,200
Pasivo por ingresos diferidos		-	431
Total pasivos corrientes		5,143	627,396
Total pasivos		5,143	627,396
Patrimonio:			
Capital social	(14)	75,000	75,000
Reserva legal	(15)	89,614	89,614
Resultados acumulados	(16)	(166,557)	(4,212)
Total patrimonio neto		(1,943)	160,402
Total patrimonio neto y pasivos		3,200	787,798


 Econ. Patricio Ávila Rivas
 Representante Legal


 Ing. María Victoria Moreno
 Contadora General

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)
ESTADOS DE RESULTADOS DEL PERÍODO Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Otros ingresos	(18)	14,502	463,606
Gastos de administración	(19)	(154,039)	(114,215)
Gastos financieros	(20)	(15,449)	(184,704)
Participación a trabajadores		-	(10,152)
Otros gastos		<u>(2,433)</u>	<u>(97,007)</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a las ganancias		(157,419)	57,528
Impuesto a las ganancias corriente	(13)	<u>(4,926)</u>	<u>(61,740)</u>
Resultado integral total del año		<u>(162,345)</u>	<u>(4,212)</u>



Econ. Patricio Ávila Rivas
Representante Legal



Ing. María Victoria Moreno
Contadora General

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
 (Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 (Expresados en dólares)

	Resultados acumulados				Subtotal	Total patrimonio neto
	Capital social	Reserva legal	Pérdidas acumuladas	Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio		
Saldo al 31 de diciembre de 2014	75,000	-	-	896,137	896,137	971,137
Transferencia a reservas	-	89,614	-	(89,614)	(89,614)	-
Pago de dividendos	-	-	-	(806,523)	(806,523)	(806,523)
Resultado integral total del año	-	-	-	(4,212)	(4,212)	(4,212)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	75,000	89,614	-	(4,212)	(4,212)	160,402
Transferencia a pérdidas acumuladas	-	-	(4,212)	4,212	-	-
Resultado integral total del año	-	-	-	(162,345)	(162,345)	(162,345)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	75,000	89,614	(4,212)	(162,345)	(166,557)	(1,943)


 Econ. Patricio Ávila Rivas
 Representante Legal


 Ing. María Victoria Moreno
 Contadora General

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Efectivo recibido de relacionadas	739,283	-
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(778,652)	(485,504)
Impuesto a las ganancias pagado	(4,926)	(272,362)
Otros egresos, netos	(15,449)	(184,704)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(59,744)	(942,570)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo pagado por la compra de propiedades y equipos	-	(279,451)
Efectivo recibido por la venta de propiedades y equipos	1,018	2,985,000
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	1,018	2,705,549
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo neto pagado por obligaciones con instituciones financieras	-	(909,070)
Efectivo pagado por dividendos	-	(806,523)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	-	(1,715,593)
(Disminución) aumento neto de efectivo	(58,726)	47,386
Efectivo al inicio del año	60,927	13,541
Efectivo al final del año	2,201	60,927



Econ. Patricio Ávila Rivas
Representante Legal



Ing. María Victoria Moreno
Contadora General

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)
CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO
CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresadas en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Resultado integral total del año		(162,345)	(4,212)
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos	(10)	369	404
Utilidad en venta de propiedades y equipos		-	(423,894)
Provisión para participación a trabajadores		-	10,152
Provisión para impuesto a las ganancias	(13)	4,926	61,740
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar no relacionadas		648,323	(222,218)
Aumento en activos por impuestos corrientes		(5,222)	(703)
Disminución (aumento) en gastos pagados por anticipado		76,459	(76,459)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar		(390,717)	120,910
Disminución en pasivos por impuestos corrientes		(73,443)	-
Disminución en cuentas y documentos por pagar		(132,463)	-
Disminución en pasivos corrientes por beneficios a los empleados		(25,200)	(408,290)
Disminución en anticipo de clientes		(431)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		<u>(59,744)</u>	<u>(942,570)</u>


 Econ. Patricio Ávila Rivas
 Representante Legal


 Ing. María Victoria Moreno
 Contadora General

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
Inmobiliaria Ecuavantisa S.A.
- **RUC de la entidad.**
1792006333001.
- **Domicilio de la entidad.**
Calle Rábida N26-71 y la Pinta Edif. Ecuasanitas
- **Forma legal de la entidad.**
Sociedad Anónima.
- **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

Inmobiliaria Ecuavantisa S.A., fue constituida el diecinueve de agosto de 2005 en la ciudad de Quito - Ecuador, es una compañía anónima, de nacionalidad ecuatoriana que se rige por la Ley de Compañías, sus estatutos y los reglamentos internos que expidieren sus órganos directivos.

El objeto social de la Compañía es carácter civil y tiene por objeto la compra y venta, planificación, ejecución y administración de bienes raíces tanto como rurales, su arrendamiento, permutación, promoción, la comercialización, representación y distribución de materiales de construcción.

- **Composición accionaria.**

Las acciones de la Compañía están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre Del Accionista	Nacionalidad	Acciones	%
Goldenar S.A.	Uruguay	36,000	48.00%
Tendencias Modernas S.L.	España	12,000	16.00%
Gómez-Sequeira Cruz-Conde Marta	España	12,000	16.00%
Ávila Parra Diego Javier	Ecuador	5,000	6.67%
Ávila Parra Paola Verónica	Ecuador	5,000	6.67%
Ávila Parra Patricio Fernando	Ecuador	5,000	6.67%
		75,000	100.00%

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1. cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1. Bases de preparación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Medición de los Valores Razonables.

De acuerdo a NIIF No. 13 “Medición de Valor Razonable” se entiende al “valor razonable” como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A. (Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Cuando se utilizan técnicas de valorización se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para determinación del valor razonable requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 "Presentación de estados financieros"- Iniciativa información a revelar	01-ene-2016
NIC 19 "Beneficios a los empleados"- Tasa de descuento: tema del mercado regional (*)	01-ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados"- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados" (*)	01-ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio (*)	01-ene-2016
NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (*)	01-ene-2016

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 41 "Agricultura" y NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Plantas productoras (*)	01-ene-2016
NIIF 5 "Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas"- Cambios en los métodos de disposición (*)	01-ene-2016
NIIF 7 "Instrumentos financieros"- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7 (*)	01-ene-2016
NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación (*)	01-ene-2016
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas. (*)	01-ene-2016
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

NIC 1 "Presentación de estados financieros".

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables. La Compañía, ha implementado anticipadamente y de manera adecuada esta norma hasta nuestra fecha de revisión.

(*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

La Administración de la Compañía no adoptó anticipadamente los pronunciamientos antes descritos; actualmente se encuentra evaluando la aplicación de los cambios citados y sus posibles impactos, pero estima que su adopción no tendrá impacto significativo en sus estados financieros de períodos posteriores.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A. (Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el estado de situación financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.6. Efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.7. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, cobros, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

En las otras cuentas por cobrar con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

4.8. Gastos pagados por anticipado.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

4.9. Propiedades y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A. (Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Medición inicial.- las propiedades y equipos, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior.- las propiedades y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Terrenos	No aplica	No aplica
Equipo de Oficina	10 años	(*)
Equipo de Computación	5 años	(*)

(*) A criterio de la administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

4.10. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, pagos y costo financiero.

En las cuentas por pagar proveedores con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A. (Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.11. Pasivos por beneficios a los empleados.

Pasivos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

4.12. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la administración tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2016 y 2015 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

4.13. Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.- un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A. (Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

4.14. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por ley, estatutos, acuerdos de accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades retenidas y pérdidas acumuladas, y del ejercicio, sobre las cuales los accionistas no han determinado un destino definitivo o no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas.

4.15. Gastos.

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, financieros y otros.

4.16. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.17. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.18. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2016:</u>		
Otras cuentas por pagar relacionadas	5,000	-
	<u>5,000</u>	<u>-</u>
<u>Año terminado en diciembre 31, 2015:</u>		
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	132,463	-
Otras cuentas por pagar relacionadas	395,717	-
	<u>528,180</u>	<u>-</u>

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

El índice deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Total pasivos	5,143	627,396
Menos efectivo	(2,201)	(60,927)
Total deuda neta	<u>2,942</u>	<u>566,469</u>
Total patrimonio neto	<u>(1,943)</u>	<u>160,402</u>
Índice de deuda - patrimonio neto	<u>(151.42)%</u>	<u>353%</u>

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no mantiene obligaciones u operaciones de crédito.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. La estimación y supuesto más significativo efectuado por la Administración se presenta a continuación:

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

7. EFECTIVO.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponde al efectivo mantenido en el Banco Pichincha C.A. por 2,201 y 60,927 respectivamente.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Otros	-	15,210
	-	15,210
	-	15,210

9. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.

Al 31 de diciembre de 2015 corresponde a anticipos entregados a proveedores por 76,459.

10. PROPIEDADES Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Propiedades y equipos, neto:</u>		
Equipo de oficina	-	683
Equipo computación	-	704
	-	1,387
	-	1,387
<u>Propiedades y equipos, costo:</u>		
Equipo de oficina	-	900
Equipo computación	-	1,567
	-	2,467
	-	2,467
<u>Propiedades y equipos, depreciación acumulada:</u>		
Equipo de Oficina	-	(217)
Equipo Computación	-	(863)
	-	(1,080)
	-	(1,080)
	-	1,387

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los movimientos de las propiedades y equipos, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Activos en construcción	Equipo oficina	Equipo computación	Total
<u>Año terminado en diciembre 31, 2016:</u>					
Saldo inicial	-	-	683	704	1,387
Ventas y bajas	-	-	(600)	(418)	(1,018)
Depreciación	-	-	(83)	(286)	(369)
Saldo final	-	-	-	-	-
<u>Año terminado en diciembre 31, 2015:</u>					
Saldo inicial	2,281,655	-	773	1,018	2,283,446
Adiciones	-	279,451	-	-	279,451
Bajas	(2,281,655)	(279,451)	-	-	(2,561,106)
Depreciación	-	-	(90)	(314)	(404)
Saldo final	-	-	683	704	1,387

11. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Fundación Dr. Gómez Sequeira	-	126,963
Egas Lizano María Auxiliadora	-	3,099
Vargas Padilla Xavier Andrés	-	1,299
Otros	-	1,102
	-	132,463

12. BENEFICIOS A EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Pasivos por beneficios a empleados</u>		
Liquidaciones por pagar	-	11,461
Beneficios sociales por pagar	-	2,963
IESS por pagar	-	624
Participación a los empleados	-	10,152
	-	25,200

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

13. IMPUESTOS CORRIENTES.

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones en la fuente IR	(1) 999	703
	999	703
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar Empleados	-	29,404
Retenciones en la fuente del IVA por pagar	-	23,905
Retenciones en la fuente de IR por pagar	-	19,844
Impuesto al valor agregado por pagar	143	432
	143	432
Total	143	73,585

Tarifa del impuesto a las ganancias.

La provisión para los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponde al valor del anticipo de impuesto a la renta de acuerdo con el artículo No. 80 del Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a la renta.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$4,926; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$0. En consecuencia, la Compañía registró en resultados del ejercicio US\$4,926 equivalente al impuesto a la renta causado.

(1) Conciliación tributaria - Impuesto a las ganancias.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	(157,419)	57,528
(Más) Gastos no deducibles	98,062	222,577
Ganancia gravable	(59,357)	280,105
Tasa de impuesto a las ganancias del Período	(3) 22%	22%
Impuesto a las ganancias causado	-	61,623
Anticipo del impuesto a las ganancias	4,926	61,740
Impuesto a las ganancias del período	4,926	61,740
Crédito tributario a favor de la empresa	(5,925)	(62,443)
Saldo por (cobrar)	(999)	(703)

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

(2) Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial	(703)	211,227
Provisión del período	4,926	61,740
Pagos	-	(211,227)
Retenciones en la fuente	(296)	(703)
Anticipo de impuesto a las ganancias	(4,926)	(61,740)
Saldo final	(999)	(703)

(3) La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Tasa efectiva de impuesto a las ganancias	-3.13%	107.32%
<u>Efecto fiscal por partidas conciliatorias:</u>		
Gastos no deducibles	-62.67%	-85.12%
Anticipo Impuesto mínimo	-	-0.20%
Tasa de impuesto a las ganancias del período	22.00%	22.00%

14. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 está constituida por 75,000 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de 1.00 cada una, completamente desembolsada, emitida y en circulación.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas, con fecha 06 de mayo de 2015, se registró la transferencia de acciones del accionista Goldenar S.A. a Gomez -Sequeira Cruz-Conde Marta Isabel por un valor de 12,000.

15. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

16. RESULTADOS ACUMULADOS.

Pérdida del ejercicio.

Los estados financieros fueron preparados considerando que Inmobiliaria Ecuavantisa S. A. continuará como negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 2016 presenta una pérdida del ejercicio por (162,345) lo cual origino un déficit patrimonial de 1,943. Este factor plantea duda significativa respecto a la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. El futuro de la Compañía dependerá de la habilidad de su Administración para obtener fondos adicionales para el normal desenvolvimiento de sus operaciones, así como generar operaciones rentables.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

17. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2016				Diciembre 31, 2015			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<u>Activos financieros medidos al valor razonable:</u>								
Efectivo	2,201	2,201	-	-	60,927	60,927	-	-
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	-	-	-	-	15,210	15,210	-	-
Otras cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	-	633,112	633,112	-	-
Total activos financieros	2,201	2,201	-	-	709,249	709,249	-	-
<u>Pasivos financieros medidos al valor razonable:</u>								
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	-	-	-	-	(132,463)	(132,463)	-	-
Otras cuentas por pagar relacionadas	(5,000)	(5,000)	-	-	(395,717)	(395,717)	-	-
Anticipo de clientes	-	-	-	-	(431)	(431)	-	-
Total pasivos financieros	(5,000)	(5,000)	-	-	(528,611)	(528,611)	-	-
Instrumentos financieros neto	(2,799)	(2,799)	-	-	180,638	180,638	-	-

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable (Metodología Nivel 3).

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

18. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en	
		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Utilidad en venta de inmuebles	(1)	-	423,894
Otros	(2)	14,502	39,712
		14,502	463,606

- (1) Al 31 de diciembre de 2015 corresponde a la utilidad en venta del terreno y la construcción del edificio a la compañía Ecuasanitas S.A., por disipación de la junta de accionistas y la administración de la Compañía.
- (2) Al 31 de diciembre de 2016, incluye principalmente a 8,469 por concepto de intereses ganados por las inversiones que se mantenían en Diners Club del Ecuador.

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en	
		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Sueldos, salarios y demás remuneraciones		29,167	34,800
Contribución solidaria		9,360	-
Impuesto a la renta empleados		8,752	38,110
Beneficios sociales, indemnizaciones y otras		7,930	12,507
Honorarios gastos judiciales		5,450	18,966
Suministros de oficina		394	1,042
Vigilancia y condominio		-	2,956
Otros	(1)	92,986	5,834
		154,039	114,215

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 incluye principalmente 76,459 por la baja de anticipos a proveedores y 8,291 por la baja de las construcciones en curso que se tenía por el edificio la Moraleja II.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

20. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Interés pagados	15,311	184,369
Gastos bancarios	138	335
	15,449	184,704

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas, fueron como sigue:

Sociedad	Relación	Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Otras cuentas por cobrar</u>			
<u>relacionadas:</u>			
Ecuasanitas S.A.	Relacionada	-	633,112
<u>Otras cuentas por pagar</u>			
<u>relacionadas:</u>			
Ecuasanitas S.A.	Relacionada	5,000	395,717

22. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante que necesiten ser revelados.

23. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de precios de transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el principio de plena competencia (Arm's Length).

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A. (Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, del 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del anexo de operaciones con partes relacionadas y del informe integral de precios de transferencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del impuesto a la renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe integral de precios de transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta.

El Art. 84 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del impuesto a la renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de impuesto a la renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el anexo de operaciones con partes relacionadas e informe integral de precios de transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia.

24. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

25. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 31, 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

26. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 31 de marzo de 2017.



Econ. Patricio Ávila Rivas
Representante Legal



Ing. María Victoria Moreno
Contadora General
