

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSANBAR S.A.

1. Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros de la compañía **INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.**, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2015, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas y el Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los Estados Financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativa. Los estados financieros cortados al 31 de Diciembre del 2014, fueron auditados por otros profesionales; mismos que para efectos de cumplir con Normas de Superintendencia de Compañías y Normas Internacionales de Contabilidad, se presentan en esquema comparativo.

En nuestra opinión, excepto por lo revelado en la sección "**Fundamento de la Opinión con salvedades**" de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la compañía **INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.**, al 31 de diciembre del 2015; así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como con disposiciones establecidas por entes de Control.

2. Fundamento de la Opinión con Salvedades

Como se explica detalladamente en la **Nota 8**, y se revela en el "Estado de Evolución del Patrimonio", existe un valor acumulado en una cuenta por cobrar con el nombre: "George Kury Assaf", por US\$521.278, más otros ajustes por US\$75.838, que fueron compensados contra la cuenta contable del patrimonio "Adopción NIIF por Primera Vez", que según Administración de la empresa, corresponde a la revalorización de activos fijos. Situación que no corresponde claramente a lo establecido en la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, de Superintendencia de Compañías, así como las descritas en NIIF para PYMES.

Hemos realizado nuestra auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoria de los Estados Financieros. Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoria de los Estados Financieros en concordancia con el Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

3. Responsabilidades de la administración en relación con los Estados Financieros

La administración de la entidad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como el control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores no importantes, ya sea como resultado de que exista alguna inconsistencia. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como "Negocio en Marcha", revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a la continuidad del negocio, y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento como base contable, a menos que la administración pueda a futuro liquidar la empresa o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. El Directorio y la Administración de **INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.**, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

4. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectara una incorrección material cuando existiere. Las incorrecciones materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales De auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría, y como parte de nuestra responsabilidad manifestamos:

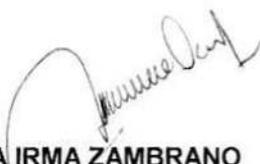
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y, aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso que la misma sea resultante de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y determinamos en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos obligados a exponer en nuestro informe de auditoría, las correspondientes revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno, identificadas en el transcurso de la auditoría.

5. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción; así como de Prevención de Lavado de Activos (Resolución 15.008) de **INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2015, se emiten por separado, una vez que la compañía nos proporcione los anexos.

El socio del encargo de la auditoría que origina este informe de auditoría emitido por **AUDICONT AUDITORES EXTERNOS C. LTDA.**, con registro SRNAE No. 1019, es CPA. **Irma Zambrano Mayorga.**



CPA IRMA ZAMBRANO

Representante Legal

Dirección:

Benjamín Carrión y Emilio Romero, Edificio CITY OFICCE, Piso 8, Of. 802

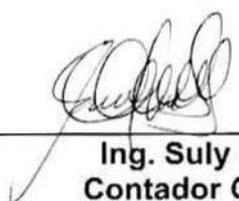
Fecha: Guayaquil 15 de Marzo 2017



INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSANBAR S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
(Expresados en Dólares)**

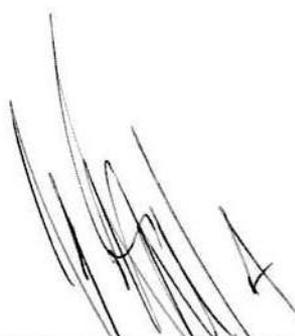
<u>Notas</u>	ACTIVO	2015	2014
	ACTIVO CORRIENTE		
4	Efectivo y equivalentes de efectivos	US\$ 5.238	1.211
5	Activos Financieros	9.960	13.386
6	Activos por Impuestos Corrientes	4.898	7.411
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE	20.096	22.008
	ACTIVO NO CORRIENTE		
7	Propiedades, Planta y Equipos	1.366	2.794
8	Cuentas por Cobrar Diversas / Relacionadas	90.000	611.278
9	Activos No Corrientes Mant. Vta.	573.861	573.861
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	665.227	1.187.933
	TOTAL ACTIVO	US\$ 685.323	1.209.941
	PASIVO		
	PASIVO CORRIENTE		
10	Cuentas y Documentos por Pagar	12.904	30.354
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	US\$ 12.904	30.354
	PASIVO NO CORRIENTE		
11	Pasivos por Contratos de Arrendamientos Financieros	95.670	5.816
	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	95.670	5.816
	TOTAL PASIVO	US\$ 108.574	36.170
	PATRIMONIO		
12	Capital Suscrito y/o Asignado	800	800
	Reservas	1.907	1.907
	Resultados Adopción NIIF	573.860	1.170.976
	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	88	2.576
	Resultados del Ejercicio	94	(2.488)
	TOTAL PATRIMONIO	US\$ 576.749	1.173.771
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	US\$ 685.323	1.209.941


Sr. George Kury Assaf
REPRESENTANTE LEGAL


Ing. Suly Lucas
Contador General

INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSANBAR S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
(Expresados en Dólares)**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
INGRESOS	45.049	31.067
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	US\$ 45.049	31.067
GANANCIA BRUTA		
GASTOS DE ADMINISTRACION	44.955	33.555
	US\$ 44.955	33.555
Ingresos no operacionales		
RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE PART E IMP.	US\$ 94	(2.488)
(-) 15% TRABAJADORES	-	-
(-) IMPUESTO A LA RENTA	-	-
RESULTADOS DEL EJERCICIO	US\$ 94	(2.488)



Sr. George Kury Assaf
REPRESENTANTE LEGAL

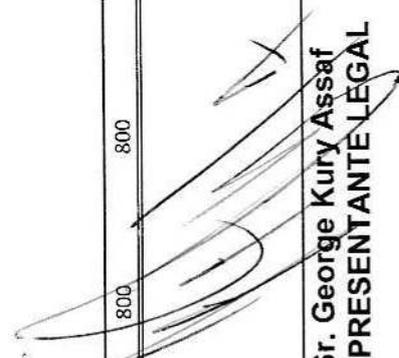


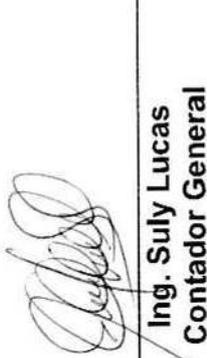
Ing. Suly Lucas
Contador General

INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSANBAR S.A.

**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
(Expresados en Dólares)**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Resultados Adopc. NIIF</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado del Ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013	800	800	1.107	1.181.974	1.877	699	1.187.257
Transferencia a Resultados Acumulados					699	(699)	
Resultados del ejercicio 2014						(2.488)	(2.488)
(-) 15% Participación Trabajadores						-	-
(-) 22% del Imppto. Causado						-	-
Ajuste				(10.998)			(10.998)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	800	800	1.107	1.170.976	2.576	(2.488)	1.173.771
Transferencia a Resultados Acumulados					(2.488)	2.488	
Ajuste cuentas por cobrar				(521.278)			(521.278)
Otros ajustes				(75.838)			(75.838)
Resultados del periodo						94	94
Saldos al 31 de diciembre del 2015	800	800	1.107	573.860	88	94	576.749


Sr. George Kury Assaf
REPRESENTANTE LEGAL


Ing. Suly Lucas
Contador General

INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSANBAR S.A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
(Expresados en Dólares)**

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Activos financieros - recibidos de clientes	45.725	22.164
Activos por impuestos corrientes	2.513	(7.411)
Cuentas por pagar y pagos a proveedores	(73.083)	(32.899)
Gastos acumulados por pagar	(197)	0
Otras obligaciones corrientes	2.905	562
Impuesto a la renta del período	3.657	0
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	US\$ (18.480)	(17.584)
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Incremento de activo fijo	805	(805)
Activos No Corrientes Mant. Vta.	0	82.053
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	US\$ 805	81.248
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Cuenta por cobrar accionistas	524.028	0
Cuenta por pagar accionista	94.790	0
Ajuste contra el patrimonio	(597.116)	0
Efecto NIIF por primera vez	0	(10.999)
Cuentas por Cobrar Diversas / Relacionadas	0	(52.664)
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	US\$ 21.702	(63.663)
Aumento (Disminución) neto del efectivo	4.027	1
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1.211	1.210
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	US\$ 5.238	1.211



Sr. George Kury Assaf
REPRESENTANTE LEGAL



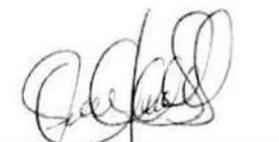
Ing. Suly Lucas
Contador General

INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSANBAR S.A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
(Expresados en Dólares)**

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
CONCILIACIÓN DEL FLUJO DE EFECTIVO:		
Activos financieros al inicio del periodo	11.153	4.484
Ventas del ejercicio	45.049	31.067
Activos financieros al final del periodo	<u>(10.477)</u>	<u>(13.386)</u>
US\$	45.725	22.164
Cuentas y documentos por pagar al inicio del periodo	28.751	28.718
Pagos del periodo	44.332	32.931
Cuentas y documentos por pagar al final del periodo	<u>0</u>	<u>(28.751)</u>
US\$	73.083	32.898
Efecto	US\$ (27.358)	(10.734)
Activos por impuestos corrientes	2.513	(7.411)
Gastos acumulados por pagar	(197)	0
Otras obligaciones corrientes	2.905	562
Impuesto a la renta del período	3.657	0
Incremento de activo fijo	805	(805)
Activos No Corrientes Mant. Vta.	0	82.053
Cuenta por cobrar accionistas	524.028	0
Cuenta por pagar accionista	94.790	0
Ajuste contra el patrimonio	(597.116)	0
Efecto NIIF por primera vez	0	(10.999)
Cuentas por Cobrar Diversas / Relacionadas	<u>0</u>	<u>(52.664)</u>
US\$	4.027	1



Sr. George Kury Assaf
REPRESENTANTE LEGAL



Ing. Suly Lucas
Contador General

INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSANBAR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSANBAR S.A. Fue constituida con las leyes de la República del Ecuador el 12 de Diciembre de 1.977, en Guayaquil e inscrita la Resolución No. 7800, en folios a 30.664 a 30.703, número 6.416 del Registro Mercantil, anotada bajo el número 34.339 del Repertorio.- Guayaquil, diciembre 15 de mil novecientos setenta y siete del Registro Mercantil. Su objetivo principal es el Alquiler y Venta de Bienes Inmuebles. Su domicilio y actividad económica principal es realizada en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas Su número de RUC es 0990333572001.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**Declaración sobre el cumplimiento de las NIIF**

Base de presentación.- Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al periodo terminado el 31 de diciembre de 2015 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, anteriormente los Estados Financieros se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las 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 las políticas contables de la Compañía.

Moneda de circulación nacional y moneda de presentación.- Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda de circulación nacional es el dólar estadounidense, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES, 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 las políticas contables de la Compañía.

Pronunciamientos contables y su aplicación.- A la fecha de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria:

Activo disponible.- La Compañía considera como activo disponible los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo.

Activos financieros.- Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSANBAR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Efectivo y Equivalentes al Efectivo.- Incluye dinero efectivo y depósito en bancos disponibles.

Activos financieros.- Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

La provisión por deterioro, se ajusta anualmente con cargo a resultados, por el efecto del análisis de la cartera. La cartera que se considera irrecuperable o pérdida, se da de baja debitando de la Provisión para Cuentas de Dudosa Recuperación.

Las provisiones para créditos incobrables originados en operaciones del giro ordinario del negocio, efectuadas en cada ejercicio impositivo a razón del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en dicho ejercicio y que se encuentren pendientes de recaudación al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total.

Los auditores externos en los dictámenes que emitan y como parte de las responsabilidades atribuidas a ellos en la Ley de Régimen Tributario Interno, deberán indicar expresamente la razonabilidad del deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables y de los valores sobre los cuales se realizaron los cálculos correspondientes por deterioro.

Gastos pagados por anticipado.- Los gastos pagados por anticipado corresponden a pólizas de seguros contratadas, las cuales son distribuidas a lo largo del período cubierto por el pago y con cargo a la cuenta correspondiente en el estado de resultados integrales cuando se incurren. Los gastos pagados por anticipado se esperan realizar durante el período de no más de doce meses después de la fecha de pago.

Activos intangibles.- Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, se registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir.

Los activos intangibles con vidas útiles finitas se evalúan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor siempre que exista un indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro.

Las ganancias o pérdidas que surjan del retiro en libros del activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se retira el activo.

INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSANBAR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**

Reconocimiento de depreciación, amortización y deterioro de propiedad, planta y equipo y activos intangibles. La depreciación de la de propiedad, planta y equipo y amortización acumulada de activos intangibles es calculada bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición menos su valor residual estimado para los años de vida útil estimada de cada uno de sus elementos, según el siguiente detalle:

Activos	Tasa	Años de vida útil estimada
Edificios	5%	20 años
Muebles y enseres	10%	10 años
Equipos de oficina	10%	10 años
Equipos de computación	33.33%	3,33 años
Vehículos	20%	5 años

Los años de vida útil estimada corresponden al tiempo durante el cual se mantienen los bienes en la Compañía. El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario, en cada cierre de balance. Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Beneficios post empleo y otros beneficios de largo plazo: Como beneficios a largo plazo se consideran los beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, estos beneficios son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que se incurrían.

La provisión para jubilación patronal se calcula para el total de empleados, sin embargo, las normas tributarias aceptan como gastos deducibles para la determinación del impuesto a la renta de cada ejercicio económico únicamente al incremento o decremento de la provisión de empleados con 10 o más años de servicio consecutivo.

Reconocimiento de ingreso.- La Compañía reconoce ingresos por arriendo y venta de departamentos y locales comerciales.

Reconocimiento de gastos de operación.- Los Gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre la base de acumulación.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Intereses.- En el año 2015 y 2014, la Compañía tiene la política de registrar los intereses generados en créditos concedidos por bancos locales mediante el método del devengo.

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional.

INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSANBAR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores; la tarifa del 22% de impuesto a la renta, o una tarifa del 12% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades.

Estados de flujos de efectivo.- Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

Estimaciones de la administración.- Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. La estimación más significativa en relación con los estados financieros adjuntos se refiere a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil y valor residual de los activos materiales.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Depreciación de propiedad, propiedad planta y equipo.
- Amortización de activos intangibles.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

3. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2011	4,00
2012	4,16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38

INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSANBAR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014****4. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de Caja y Bancos son los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
CAJA		
Caja	29	10
BANCOS		
Internacional Cta. Cte. 170060549-7	5.209	1.201
Total Efectivos y Equivalentes de Efectivos US\$	<u>5.238</u>	<u>1.211</u>

Los fondos disponibles, no se encuentran restringidos.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVOS FINANCIEROS		
Clientes Nacionales	10.477	4.203
Deudores Varios	0	6.187
Anticipos a Proveedores	0	513
Empleados	0	250
Accionistas	0	2.750
	<u>10.477</u>	<u>13.903</u>
(-)PROV. DE CTAS. INCOBRALES Y DETERIORO	(517)	(517)
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS US\$	<u>9.960</u>	<u>13.386</u>

Las cuentas por cobrar disminuyeron al 31 de diciembre de 2015, motivo por el cual la administración de la empresa, no incremento la provisión por deterioro.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de las cuentas, son los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		
Crédito Tributario Impto. Rta.	4.898	7.411
Total Activos por impuestos corrientes US\$	<u>4.898</u>	<u>7.411</u>

INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSANBAR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014****7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de edificios locales y departamentos es el siguiente:

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u> <u>Bajas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2015</u>
Muebles y enseres	2.783	0	0	2.783
Maquinarias y Equipos	3.447	0	0	3.447
Instalaciones y Adecuaciones	805		(805)	0
Subtotal	7.035	0	0	6.230
Menos: Depreciación	(4.241)	(623)	0	(4.864)
Activo Fijo Neto	2.794	(623)	0	1.366

El gasto por depreciación del año 2015, fue de \$623.

8. CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS RELACIONADAS

Durante el año 2015 y 2014, los saldos, fueron los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVOS A LARGO PLAZO		
CUENTAS CLIENTES NO RELACIONADOS		
Zurigo S. A.	90.000	90.000
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS		
George Kury Assaf Cta. Por Cobrar	-	521.278
Activos a largo plazo	US\$ 90.000	611.278

Cuenta por cobrar no genera interés en el tiempo.

El saldo de la cuenta por cobrar a Sr. George Kury Assaf, fue compensado contra la cuenta de patrimonio "Resultados Adopción NIIF"; situación que se contrapone con normativa legal vigente, que establece que solo se podrá utilizar para:

- Ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren.
- Utilizado en absorber pérdidas.
- Devuelto a sus socios o accionistas en el caso de liquidación de la compañía.

INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSANBAR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014****9. ACTIVO A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de activos a largo plazo son los siguientes:

ACTIVOS NO CORRIENTES MANT. VTA. INMUEBLES	2015	2014
Edif. Santa Barbara - Dpto #5	79.163	79.163
Edif. Santa Barbara - Dpto #6	69.039	69.039
Edif. Santa Barbara - Dpto #7	72.576	72.576
Edif. Santa Barbara - Dpto #8	75.639	75.639
Edif. Santa Barbara - PentHouse - (P6)	277.444	277.444
TOTAL ACTIVO MANTENIDO	US\$ <u>573.861</u>	<u>573.861</u>

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de cuentas por pagar es el siguiente:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	2015	2014
Proveedores en General	0	28.751
Obligaciones con administración tributaria	3.953	296
Obligaciones con el municipio	7.853	0
Obligaciones con el IESS	107	36
Otros beneficios a empleados	991	1.259
Otros pasivos corrientes	0	12
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	US\$ <u>12.904</u>	<u>30.354</u>

11. PASIVO NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de la Deuda a Largo Plazo es el siguiente:

PASIVOS NO CORRIENTE	2015	2014
Arriendos Anticipados	0	1.568
Depósitos en Garantía	880	4.248
Cuenta por pagar accionista	94.790	0
Total Pasivo Diferido	US\$ <u>95.670</u>	<u>5.816</u>

INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSANBAR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014****12. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el capital social está conformado de la siguiente forma:

		<u>US \$ VALOR TOTAL DEL CAPITAL</u>	<u>%</u>
Assaf Nader Nadia	US\$	0.20	0.025%
Kury Assaf George		799.60	99.950%
Kury Assaf Roberto Nabil		0.20	0.025%
Total	US\$	800.00	100%

13. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las ventas netas y el costo de venta resultó en:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
INGRESOS		45.049	31.067
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	US\$	45.049	31.067

14. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas – SRI. La función fiscalizadora por parte de las autoridades de rentas está facultada para los tres últimos ejercicios económicos.

La conciliación tributaria preparada por la Compañía para establecer el impuesto a la renta causado los años 2015 y 2014 fue la siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
RESULTADOS ANTES DE LA PART. EMP. E IMPUESTOS	US\$	94	(2.488)
(-) 15% TRABAJADORES		14	-
(-) Otras rentas exentas		-	1.592
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES		-	4.388
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		80	307
(-) IMPUESTO A LA RENTA		18	68
UTILIDAD NETA	US\$	62	240

INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSANBAR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014****15. INCONSISTENCIAS**

La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

16. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De acuerdo a Resolución NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicada en el Registros Oficial #324 de abril 25 del 2008, establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a \$3,000,000.00, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el anexo de precios de transferencia; y, si el monto es superior a los \$15,000,000.00 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

- 17. Provisión jubilación patronal y Bonificación por desahucio.**- De acuerdo al Código de Trabajo de la República del Ecuador, en sus artículos 216, 217, 218 y 219 Decreto No. 3402 de Abril de 1.979 que crea la decimo quinta pensión patronal, publicada en el Registro Oficial No.421 del 28 de Enero de 1.983 que ratifica el derecho a los trabajadores o empleados que cumplieren 25 años de servicio en una misma institución tienen derecho a jubilación patronal.

18. PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas identificadas, son las siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVOS FINANCIEROS		
Accionistas	0	2.750
ACTIVOS A LARGO PLAZO		
George Kury Assaf Cta. Por Cobrar	-	521.278
PASIVOS NO CORRIENTE		
Cuenta por pagar accionista	94.790	0

19. GESTIÓN DE RIESGOS

Gestión del riesgo Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describe a continuación:

Riesgo país El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales. Riesgo Moderado.

INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSANBAR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**

Riesgo de mercado Es el riesgo de que el valor razonable de los instrumentos financieros fluctúe como resultado de un cambio en las tasas de interés, en las tasas de cambio o en el valor de los instrumentos de capital en el mercado. Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas a su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones del mercado afectan directamente al patrimonio de la Compañía. Riesgo Bajo.

Riesgo de liquidez Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. Riesgo Bajo.

<u>INDICE DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA:</u>		<u>2015</u>	<u>Resultados</u>	<u>2014</u>	<u>Resultados</u>
Razón corriente	Activo corriente	20.096	1,56	22.008	0,73
	Pasivo corriente	12.904		30.354	
Capital de trabajo			7.192		(8.346)
Prueba acida	Activo corriente - Inventario	20.096	1,56	22.008	0,73
	Pasivo corriente	12.904		30.354	

Riesgo de crédito Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento. Debido a que la Compañía realiza transacciones únicamente con terceros reconocidos, no se solicitan garantías reales en relación con los activos financieros. Se determina riesgo bajo.

<u>INDICADORES DE ACTIVIDAD:</u>		<u>2015</u>	<u>Resultados</u>	<u>2014</u>	<u>Resultados</u>
Número de días cartera a mano	Cuentas por cobrar x 360	3.585.600	80	1.513.080	49
	Ventas netas	45.049		31.067	
Rotación de cartera	360	360	5	360	7
	N. de días cartera a mano	80		49	
Rotación de activos operacionales	Ventas netas	45.049	2,24	31.067	1,41
	Activos operacionales brutos	20.096		22.008	
Rotación de activos fijo	Ventas netas	45.049	7,23	31.067	4,42
	Activo fijo bruto	6.230		7.035	
Rotación activo total	Ventas netas	45.049	0,07	31.067	0,03
	Activo total bruto	685.323		1.209.941	
Rotación del capital de trabajo	Ventas netas	45.049	6,26	31.067	(3,72)
	Act. Cte. - Pasivo Cte.	7.192		(8.346)	

Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales. Es riesgo bajo.

INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSANBAR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**

Riesgo Operativo Diferentes tipos de situaciones que conllevan a pérdidas para la empresa, originados por errores humanos, falta de procesos, incumplimiento de procesos, y/o fallas en el sistema. Riesgo Moderado.

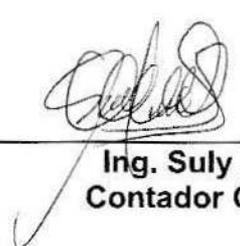
<u>INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO Y RENTABILIDAD:</u>		<u>2015</u>	<u>Resultados</u>	<u>2014</u>	<u>Resultados</u>
Endeudamiento sobre activos totales	Total pasivo x 100%	108.574	16%	36.170	3%
	Total activo	685.323		1.209.941	
Endeudamiento o apalancamiento	Total pasivo x 100%	108.574	19%	36.170	3%
	Total patrimonio	576.749		1.173.771	
Concentración de endeudamiento	Pasivo corriente x 100%	12.904	12%	30.354	84%
	total pasivo	108.574		36.170	
Concentración a largo plazo	Pasivo no corriente x 100%	95.670	88%	5.816	16%
	Total pasivo	108.574		36.170	
Rentabilidad del patrimonio	Utilidad neta	94	0%	(2.488)	0%
	Patrimonio	576.749		1.173.771	
Margen operacional de utilidad	Utilidad operacional	94	0,00	(2.488)	(0,08)
	Ventas netas	31.067		31.067	
Gastos de Adm. Y ventas a ventas	Gastos de Adm. Y ventas	44.955	145%	33.554	108%
	Ventas netas	31.067		31.067	
Margen bruto de utilidad	Utilidad bruta	94	0%	(2.488)	-8%
	Ventas netas	45.049		31.067	
Margen neto de utilidad	Utilidad neta	94	0%	(2.488)	-8%
	Ventas netas	45.049		31.067	

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2015 y a la fecha de elaboración del presente informe, han existido ventas de inmuebles, originando la disminución de sus activos. A más de lo indicado anteriormente, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición. Con fecha seis de noviembre de 2014, se ingresó proceso de reactivación de la Compañía ante la Superintendencia. Adicionalmente se encuentra pendiente de cumplir con obligaciones ante el ente de control.



Sr. George Kury Assaf
REPRESENTANTE LEGAL



Ing. Suly Lucas
Contador General