

---

**INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.**

**Estados Financieros bajo Normas  
Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes  
Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2016 y 2015**

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

## **INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.**

### **ESTADO FINANCIERO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Estado de situación financiera	5
Estados de resultados integrales	6
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 22

#### **Abreviaturas usadas:**

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	- Servicio de Rentas Internas

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A la Junta General de Accionistas de  
INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR 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 2016, estado de resultados integrales, estado de cambio en el patrimonio 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 terminados al 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por nosotros y se emitió opinión con salvedad; mismos que conforme Normas de Superintendencia de Compañías, así como Internacionales de Contabilidad, se presentan en esquema comparativo.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la situación revelada en la sección "**Fundamentos de la Opinión con Salvedades del periodo 2015**", 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 2016; 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**

A la fecha de presentación de este informe, se tiene conocimiento de que **INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.**, fue declarada INACTIVA de Oficio, por no haber cumplido con sus obligaciones con Superintendencia de Compañías; situación que de no regularizarse, se atenta con el principio de negocio en marcha.

Como se explica en la **Nota 8**, y se revela en el "**Estado de Evolución del Patrimonio del periodo 2015**", existió un valor acumulado en una cuenta por cobrar con el nombre: "George Kury Assaf", por US\$521.278, mismo que fue compensado con la cuenta contable "Ajustes NIIF por primera vez".

Hemos realizado nuestra auditoría 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 auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría 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 auditoría 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 incorrección significativa, debido a fraude o error. 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 pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. El Directorio de **INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.**, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

**AUDICONT AUDITORES EXTERNOS C. LTDA.  
AUDIC TEXFOR C. LTDA.**

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

Constan en la página web de la Federación Nacional de Contadores del Ecuador.

**5. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.**

La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción; así como el informe de Procedimientos Previamente Convenidos sobre Prevención de Lavado de Activos, de **INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, se emiten por separado; una vez que la compañía nos proporcione los anexos respectivos.

**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 CITTY OFICCE, Piso 8, Of. 802

Fecha: Guayaquil 14 de Julio 2017

**INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015  
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<b>ACTIVO</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
4	Efectivo y equivalentes de efectivos	US\$	3.002	5.238
5	Activos Financieros		13.750	9.960
6	Activos por Impuestos Corrientes		3.746	4.898
	<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>20.497</b>	<b>20.096</b>
	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
7	Propiedades, Planta y Equipos		835	1.366
8	Cuentas por Cobrar Diversas / Relacionadas		348.473	90.000
9	Activos No Corrientes Mant. Vta.		217.254	573.861
	<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>566.562</b>	<b>665.227</b>
	<b>TOTAL ACTIVO</b>	US\$	<b>587.059</b>	<b>685.323</b>
	<b>PASIVO</b>			
	<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
10	Cuentas y Documentos por Pagar		3.502	12.904
	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	US\$	<b>3.502</b>	<b>12.904</b>
	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
11	Passivos a Largo Plazo		6.635	95.670
	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>6.635</b>	<b>95.670</b>
	<b>TOTAL PASIVO</b>	US\$	<b>10.137</b>	<b>108.574</b>
	<b>PATRIMONIO</b>			
12	Capital Suscrito y/o Asignado		800	800
	Reservas		1.907	1.907
	Resultados Adopción Primera Vez NIIF		573.860	573.860
	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores		168	88
	Resultados del Ejercicio		185	94
	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	US\$	<b>576.921</b>	<b>576.749</b>
	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	US\$	<b>587.059</b>	<b>685.323</b>

Representante Legal

Contador General

**INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015  
(Expresados en Dólares)**

		<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>INGRESOS</b>			
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		US\$ <b>50.403</b>	<b>45.049</b>
<b>GANANCIA BRUTA</b>			
GASTOS DE ADMINISTRACION		US\$ <b>50.124</b>	<b>44.955</b>
		US\$ <b>50.124</b>	<b>44.955</b>
	Ingresos no operacionales		
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE PART E IMP.</b>		US\$ <b>280</b>	<b>94</b>
(-) 15% TRABAJADORES		42	-
(-) IMPUESTO A LA RENTA		52	-
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>		US\$ <b>185</b>	<b>94</b>

\_\_\_\_\_  
Representante Legal

\_\_\_\_\_  
Contador General

INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.

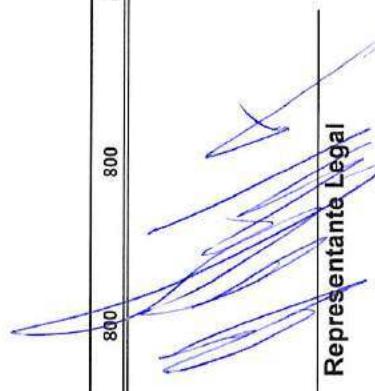
**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**  
**(Expresados en Dólares)**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Resultados Adopc. NIIF</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultados del Ejercicio</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2014</b>	800	800	1,107	1,170,976	2,576	(2,488)	1,173,771
Transferencia a Resultados Acumulados					(2,488)	-	
Ajuste cuentas por cobrar					(521,278)	-	
Otros ajustes					(75,838)	(521,278)	(75,838)
Resultados del periodo					94	94	94
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2015</b>	800	800	1,107	573,860	88	94	576,749
Transferencia a Resultados Acumulados					94	(94)	
Otros ajustes					(14)	(14)	
Resultados del periodo					185	185	185
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2016</b>	800	800	1,107	573,860	168	185	576,921

Representante Legal

Contador General





**INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.****ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**  
**(Expresados en Dólares)**

<b><u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u></b>	<b><u>2.016</u></b>	<b><u>2.015</u></b>
Activos financieros - recibidos de clientes	144.748	45.725
Activos por impuestos corrientes	1.153	2.513
Cuentas por pagar y pagos a proveedores	(47.366)	(73.083)
Gastos acumulados por pagar	125	(197)
Otras obligaciones corrientes	(11.754)	2.905
Participación a Trabajadores	(42)	-
Impuesto a la renta del período	(52)	3.657
<b>TOTAL FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>US\$ 86.812</b>	<b>(18.480)</b>
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>		
Incremento de activo fijo	-	805
<b>TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>US\$ -</b>	<b>805</b>
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u></b>		
Cuenta por cobrar accionistas	(89.035)	524.028
Cuenta por pagar accionista		94.790
Ajuste contra el patrimonio	(14)	(597.116)
<b>TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>US\$ (89.048)</b>	<b>21.702</b>
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de Efectivo	(2.236)	4.027
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	5.238	1.211
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>US\$ 3.002</b>	<b>5.238</b>

  
Representante Legal  
Contador General

**INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.**

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**  
**(Expresados en Dólares)**

<b>CONCILIACIÓN DEL FLUJO DE EFECTIVO:</b>	<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
Activos financieros al inicio del periodo	9.960	11.153
Ventas del ejercicio	50.403	45.049
Activos financieros al final del periodo	(13.750)	(10.477)
	<b>US\$ 46.614</b>	<b>45.725</b>
 Cuentas y documentos por pagar al inicio del periodo	-	28.751
Pagos del periodo	49.592	44.332
Cuentas y documentos por pagar al final del periodo	-	-
	<b>US\$ 49.592</b>	<b>73.083</b>
 <b>Efecto</b>	<b>US\$ (2.979)</b>	<b>(27.358)</b>
 Activos por impuestos corrientes	1.153	2.513
Gastos acumulados por pagar	125	(197)
Otras obligaciones corrientes	(11.754)	2.905
Participación a Trabajadores	(42)	-
Impuesto a la renta del período	(52)	3.657
Incremento de activo fijo	-	805
Activos No Corrientes Mant. Vta.	356.608	-
Cuenta por cobrar accionistas	(89.035)	524.028
Cuenta por pagar accionista	-	94.790
Ajuste contra el patrimonio	(14)	(597.116)
Cuentas por Cobrar Diversas / Relacionadas	(256.246)	-
<b>Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de Efectivo US\$ (2.236)</b>	<b>4.027</b>	

Representante Legal

Contador General

## **INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

#### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

**INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR 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.

#### **Situación financiera del país**

Durante el año 2016, la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación de los barriles de petróleo, la cual es fuente principal de ingresos del país, así como también otros aspectos tales como la devaluación de otras monedas en comparación con el dólar estadounidense, moneda oficial del país.

Con el fin de afrontar estas situaciones, el Gobierno ha diseñado diferentes alternativas, entre las cuales se destacan la priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de beneficios tributarios, emisión de bonos del estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, mantenimiento de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios, entre otros.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

#### **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 2016 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.

*MMK*

**INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

**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.

**Cuentas y documentos por cobrar.-**

Las partidas por cobrar corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por COMPRA-VENTA Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES, de procedencia nacional y del exterior. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. En la medición posterior, no se utiliza el método del interés efectivo, dado que la recuperación de estos saldos es de muy corto plazo.

**Provisión para cuentas incobrables. -**

La Compañía establece con cargo a resultados una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar en base a lo establecido por las disposiciones legales vigentes.

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.

Los activos financieros, son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de 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.

**INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

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.

**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
Muebles y enseres	10%	10 años
Equipos de oficina	10%	10 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 actariales.

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 incurren. Para el periodo 2016, los Actuarios aplicaron la NIC 19, lo que representa un cambio de política contable.

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 la "compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles".

**Reconocimiento de gastos de operación.-**

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

12

**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.

## INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

**Intereses.**- En el año 2016, 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.

**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.

#### **Otros asuntos - Reformas Tributarias**

**"Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas".** El 29 de abril del 2016 se aprobó la "Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas" publicado en el Registro Oficial No. 744 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos de Impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.

**INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

- Para efectos del cálculo de anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluirá de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.
- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- Exención de un monto anual de US\$5,000 cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

**"Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016":** El 20 de mayo se aprobó la "Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016" publicado en el Registro Oficial No. 759 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Contribución Solidaria sobre las utilidades del 3% para sociedades ecuatorianas sujetas del impuesto a la renta (incluyendo Fideicomisos que paguen o no impuesto) y personas naturales sujetas al pago del impuesto a la renta con una base imponible superior a US\$12,000.
- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2016 por un periodo de 12 meses.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país, se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Gravar el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- Gravar el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

**INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

---

**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:

<u>Año terminado</u>	<u>Variación</u>
<u>Diciembre 31</u>	<u>Porcentual</u>
2012	4,16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12

**4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de Caja y Bancos son los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>CAJA</b>		
Caja	83	29
<b>BANCOS</b>		
Internacional Cta. Cte. 170060549-7	2.919	5.209
 Total Efectivos y Equivalentes de Efectivos US\$	<u><b>3.002</b></u>	<u><b>5.238</b></u>

Los fondos disponibles, no se encuentran restringidos.

**5. ACTIVOS FINANCIEROS:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>		
Clientes Nacionales	11.457	10.477
Deudores Varios	2.810	-
 14.267	<u><b>10.477</b></u>	
 (-)PROV. DE CTAS. INCOBRALES Y DETERIORO	(517)	(517)
 TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	US\$ <u><b>13.750</b></u>	<u><b>9.960</b></u>

*R*  
Del análisis de la evolución de cuentas por cobrar clientes, se determina que en el 2016 se incrementaron cuentas por cobrar varios. Por lo que se establece como razonable, la decisión de la Administración de INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A., de no constituir previsiones por deterioro de las cuentas por cobrar.

**INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

**6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de las cuentas, son los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>		
Crédito Tributario Impo. Rta.	3,746	4,898
Total Activos por impuestos corrientes	US\$ <u>3,746</u>	<u>4,898</u>

**7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de edificios locales y departamentos es el siguiente:

	<u>Saldo al 31/12/2015</u>	<u>Retiros</u>	<u>Saldo al 31/12/2016</u>
	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	
Muebles y enseres	2.783	-	2.783
Maquinarias y Equipos	3.447	-	3.447
<b>Subtotal</b>	<b>6.230</b>	-	<b>6.230</b>
Menos: Depreciación	(4.864)	(531)	(5.395)
<b>Activo Fijo Neto</b>	<b>1.366</b>	<b>(531)</b>	<b>835</b>

El gasto por depreciación del año 2016, fue de \$531 registrado como parte del gasto.

**8. CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de las cuentas, son los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>ACTIVOS A LARGO PLAZO</b>		
<b>CUENTAS CLIENTES NO RELACIONADOS</b>		
Zurigo S. A.	-	90,000
Otras cuentas por cobrar	348,473	-
<b>Activos a largo plazo</b>	<b>US\$ <u>348,473</u></b>	<b><u>90,000</u></b>

En el periodo **2015**, 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:

*gk*

- 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 INSABAR S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015****9. ACTIVO NO CORRIENTE**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de activos no corrientes es el siguiente:

ACTIVOS NO CORRIENTES MANT. VTA.	2016	2015
<b>INMUEBLES</b>		
Edif. Santa Barbara - Dpto #5	0	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)	0	277,444
	US\$ <u>217,254</u>	<u>573,861</u>

**10. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas por pagar es el siguiente:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	2016	2015
Obligaciones con administración tributaria	52	3,953
Obligaciones con el municipio	0	7,853
Obligaciones con el IESS	167	107
Otros beneficios a empleados	1,057	991
Otros pasivos corrientes	2,227	-
	US\$ <u>3,502</u>	<u>12,904</u>

**11. PASIVO NO CORRIENTE**

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

PASIVOS NO CORRIENTE	2016	2015
Depósitos en Garantía	880	880
Cuenta por pagar accionista	5,755	94,790
<b>Total Pasivo Diferido</b>	<b>US\$ <u>6,635</u></b>	<b><u>95,670</u></b>

## INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

#### **12. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital social está conformado de la siguiente forma:

		US \$ VALOR		
		TOTAL DEL		
		CAPITAL	%	
Assaf Nader Nadia	US\$	0.40	0.05%	
Kury Assaf George		799.60	99.95%	
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>800.00</b>	<b>100%</b>	

#### Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

#### Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

#### Resultados acumulados de la aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo deudor solo podrán ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

#### Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

#### **13. VENTAS Y COSTO DE VENTAS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las ventas netas y el costo de venta resultó en:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>INGRESOS</b>	<b>50.403</b>	<b>45.049</b>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS US\$	50.403	45.049

**INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

**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 2016 y 2015 fue la siguiente:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE LA PART. EMP. E IMPUESTOS</b>	<b>US\$ 280</b>	<b>94</b>
(-) 15% TRABAJADORES	42	-
(-) Otras rentas excentas	-	1.592
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	-	4.388
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO</b>	<b>238</b>	<b>2.890</b>
(-) IMPUESTO A LA RENTA	52	636
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>US\$ 185</b>	<b>2.254</b>

**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.

## INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

#### **18. PARTES RELACIONADAS**

Las transacciones con partes relacionadas identificadas al 2016 y 2015, son las siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>PASIVOS NO CORRIENTE</u></b>		
Cuenta por pagar accionista	5.755	94.790

#### **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, como nuevos impuestos y alza en los precios de materia prima. Eventuales cambios que podrían causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales. Evaluación del riesgo es moderado.

**Riesgo de 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. Evaluación del riesgo es bajo.

**Riesgo de tasa de interés** La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectos a altos niveles de exposición. Evaluación del riesgo es 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. Evaluación del riesgo es bajo.

<u>INDICE DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA:</u>	<u>2016</u>	<u>Resultados</u>	<u>2015</u>	<u>Resultados</u>
Razón corriente	Activo corriente	20.497	5,85	20.096
	Pasivo corriente	3.502		12.904
Capital de trabajo		16.995		7.192
Prueba acida	Activo corriente - Inventario	20.497	5,85	20.096
	Pasivo corriente	3.502		12.904

## INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

**Riesgo de crédito** 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. Evaluación del riesgo es bajo.

<u>INDICADORES DE ACTIVIDAD:</u>		<u>2016</u>	<u>Resultados</u>	<u>2015</u>	<u>Resultados</u>
Número de días cartera a mano	Cuentas por cobrar x 360	4.949.914	98	597.600	13
	Ventas netas	50.403		45.049	
Rotación de cartera	360	360	4	360	27
	N. de días cartera a mano	98		13	
Rotación de activos operacionales	Ventas netas	50.403	2,46	45.049	2,24
	Activos operacionales brutos	20.497		20.096	
Rotación de activos fijo	Ventas netas	50.403	8,09	45.049	7,23
	Activos fijo bruto	6.230		6.230	
Rotación activo total	Ventas netas	50.403	0,09	45.049	0,07
	Activo total bruto	587.059		685.323	
Rotación del capital de trabajo	Ventas netas	50.403	2,97	45.049	6,26
	Act. Cte. - Pasivo Cte.	16.995		7.192	

**Riesgo Operativo** Evaluación del riesgo es bajo.

<u>INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO Y RENTABILIDAD:</u>		<u>2016</u>	<u>Resultados</u>	<u>2015</u>	<u>Resultados</u>
Endeudamiento sobre activos totales	Total pasivo x 100%	10.137	2%	108.574	16%
	Total activo	587.059		685.323	
Endeudamiento o apalancamiento	Total pasivo x 100%	10.137	2%	108.574	19%
	Total patrimonio	576.921		576.749	
Concentración de endeudamiento	Pasivo corriente x 100%	3.502	35%	12.904	12%
	Total pasivo	10.137		108.574	
Concentración a largo plazo	Pasivo no corriente x 100%	6.635	65%	95.670	88%
	Total pasivo	10.137		108.574	
Rentabilidad del patrimonio	Utilidad neta	185	0%	2.254	0%
	Patrimonio	576.921		576.749	
Margen operacional de utilidad	Utilidad operacional	185	0,00	2.254	0,05
	Ventas netas	50.403		45.049	
Gastos de Adm. Y ventas	Gastos de Adm. Y ventas	50.124	99%	44.955	100%
	Ventas netas	50.403		45.049	
Margen bruto de utilidad	Utilidad bruta	185	0%	2.254	5%
	Ventas netas	50.403		45.049	
Margen neto de utilidad	Utilidad neta	185	0%	2.254	5%
	Ventas netas	50.403		45.049	

**Riesgo de los activos**

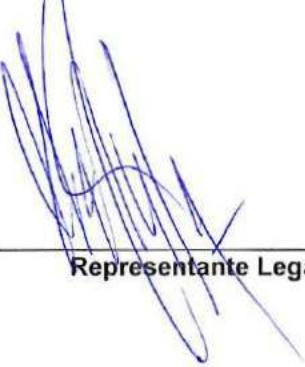
Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. Evaluación del riesgo es bajo.

**INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

---

**19. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 1 de enero del 2017 y a la fecha de elaboración del presente informe, 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. A la fecha de emisión del informe de auditoría externa, se tiene conocimiento de que **INMOBILIARIA SANTA BARBARA INSABAR S. A.**, fue considerada por Superintendencia de Compañías como empresas en proceso de disolución, por lo cual la empresa ha tomado las acciones pertinentes, para regularizar la situación.



---

Representante Legal



---

Contador General