

DESARROLLO URBANO DURSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

CONTENIDO:

- Informe del Auditor Independiente
- Estado de Situación Financiera
- Estado del Resultado Integral
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

CPA SANTIAGO MORA CABEZAS

AUDITOR EXTERNO

Chimborazo 2108 y Fco. Marcos
Piso 2do, Ofic.: 202 - Telefax: 2400997
E-Mail: smoracabezas@hotmail.com

GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de

DESARROLLO URBANO DURSA S.A.

1. He auditado el estado de situación financiera adjunto de DESARROLLO URBANO DURSA S.A., al 31 de diciembre del 2016, y el correspondiente estado del resultado integral, cambios en el patrimonio de los accionistas y el flujo de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros.

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectadas por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la solución y aplicación de políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor.

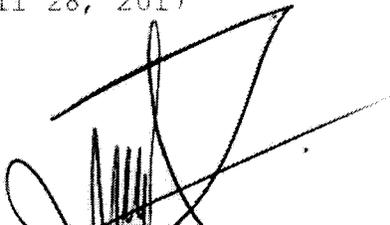
3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, las

cuales requieren que cumplamos los requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o por error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión.

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos aspectos significativos, la situación financiera de DESARROLLO URBANO DURSA S.A. al 31 de diciembre de 2016, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Guayaquil, Ecuador
Abril 28, 2017



CPA. SANTIAGO MORA CABEZAS
REG. SC-RNAE-2 # 308
RNC # 13.354

DESARROLLO URBANO DURSA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA al 31 de Diciembre del 2016 (Expresado en dólares Estadounidenses)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo y Equivalentes al efectivo	Nota 3	\$	6.061
Cuentas por Cobrar	Nota 4		825.312
Otros Activos Corrientes	Nota 5		23.023
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		\$	<u>854.396</u>
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS	Nota 6		.
Terrenos		\$	110.000
Obras en proceso			3.027
TOTAL COSTO NETO		\$	<u>113.027</u>
No Corriente	Nota 7		146.830
TOTAL DEL ACTIVO		\$	<u><u>1.114.253</u></u>

Ver notas adjuntas

PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE:

Proveedores	Nota 8	\$	98.942
Otras Cuentas por Pagar			324
Impuestos por Pagar			114
Gastos Acumulados por Pagar	Nota 9		28.828
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		\$	<u>128.208</u>
TOTAL DEL PASIVO		\$	<u>128.208</u>

PATRIMONIO:

Capital Social	Nota 10	\$	1.000
Aportes Accionistas Futura Capitalización			14.673
Reservas			4.014
Utilidades Retenidas			93.023
Resultados Acumulados			872.930
Utilidad Neta del Ejercicio	Nota 11		405
TOTAL DEL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		\$	<u>986.045</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		\$	<u><u>1.114.253</u></u>

Ver notas adjuntas



ING. JUAN CHONILLO BREILH
Gerente



CPA. ROLANDO DE SANTIAGO
Contador

DESARROLLO URBANO DURSA S.A.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL al 31 de Diciembre del 2016 (Expresado en dólares Estadounidenses)

INGRESOS:

Ventas Netas	Nota 12	\$	66.813
Costo de Ventas			(301)
UTILIDAD BRUTA		\$	<u>66.512</u>

GASTOS:

Administración	\$	29.815	
Ventas		<u>36.087</u>	\$ (65.902)
UTILIDAD OPERACIONAL			\$ <u>610</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO			\$ <u>610</u>
Participación Trabajadores			(91)
Impuesto a la Renta			(114)
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		\$	<u><u>405</u></u>

Ver notas adjuntas

ING. JUAN CHONILLO BREILH
Gerente

CPA. ROLANDO DE SANTIAGO
Contador

DESARROLLO URBANO DURSA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	Capital Social	Reservas	Utilidades Retenidas	Resultados Acumulados	Aportes Fut. Capitaliz.	Utilidad Ejercicio	TOTAL
(Expresado en dólares Estadounidenses)							
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	\$ 1.000	4.014	91.970	872.930	14.673	1.054	985.641
Transferencias			1.054			(1.054)	
Ajuste			(1)				(1)
	\$ 1.000	4.014	93.023	872.930	14.673	-	985.640
Utilidad Neta del Ejercicio 2016						405	405
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	\$ 1.000	4.014	93.023	872.930	14.673	405	986.045

Ver notas adjuntas

Juan Chonillo Breilh

ING. JUAN CHONILLO BREILH
Gerente

CPA. Rolando de Santiago

CPA. ROLANDO DE SANTIAGO
Contador

DESARROLLO URBANO DURSA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares Estadounidenses)

Flujo de efectivo en Actividades Operacionales:	
Utilidad Neta del Ejercicio	\$ 405
Ajustes por:	
Otros	\$ (332)
Cambios en Activos y Pasivos operacionales	*
Aumento en Cuentas por Cobrar	\$ (12.629)
Aumento en Otros Activos	(76.333)
Aumento en Cuentas por Pagar	93.307
Aumento en Cargos Diferidos	114
Disminución en Gastos Acumulados	(5.502)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	\$ <u>(970)</u>
Flujos de efectivo en Actividades de Inversión:	
Compra/Venta de Activo Fijo	\$ -
Flujos de efectivo de Actividades de Financiamiento:	
Obligaciones a Largo Plazo	\$ -
Aumento (Disminución) en Efectivo y sus equivalentes	(970)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del periodo	7.031
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	\$ <u><u>6.061</u></u>

ING. JUAN CHONILLO BREILH
Gerente

CPA. ROLANDO DE SANTIAGO
Contador

DESARROLLO URBANO DURSA S.A

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31 DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 1. DESCRIPCION Y ENTORNO ECONOMICO DE LA COMPAÑÍA

La Compañía tiene vigencia jurídica desde el 1 de febrero de 1982, y tiene por objeto social la actividad de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, entre otras actividades más, según su estatuto.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los Estados Financieros han sido uniformemente en los años presentados y se detallan a continuación.

a) PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La preparación de los Estados Financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, la Superintendencia de Compañías adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las Compañías y entidades sujetas al Control y Vigilancia.

Con Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, resolvió establecer el Cronograma de Aplicación Obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las Compañías y entidades sujetas a su Control y Vigilancia. De acuerdo con esta Resolución, la Compañía elaboró el Cronograma de Implementación por encontrarse en el segundo grupo, debido a que tiene activos totales mayor a \$ 4'000.000 al 31 de diciembre de 2010.

La administración de esta compañía cumplió con la aplicación obligatoria de adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", según Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008 dictada por la Superintendencia de Compañías.

En lo referente a la resolución N°UAF-DG-2012-0035 de la Unidad de Análisis Financiero (UAF), publicada en el Registro Oficial N°710, de fecha 24 de mayo de 2012, la compañía no ha cumplido con dicha disposición.

A continuación se resumen las principales políticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros.

b) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La compañía incluye en esta cuenta Caja y Bancos, valores que son de libre disponibilidad y están relacionados con la presentación del estado de flujos de efectivo.

c) CUENTAS POR COBRAR

La compañía realiza permanentemente evaluaciones para la provisión de ciertas cuentas de difícil recuperación, lo que la administración considera adecuado para cubrir probables pérdidas.

d) PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.-

Están registradas en base al costo histórico, las erogaciones realizadas en el período son reconocidas como parte del activo, cuando el desembolso mejora la condición del activo, caso contrario deben ser reconocidas como un gasto en el período en que son incurridos. Las depreciaciones se cargan a los resultados del período y se calculan bajo el método de línea recta, las tasas de depreciaciones están basadas en la vida probable de los bienes.

e) OTROS ACTIVOS

Incluye cargos diferidos, pagos anticipados, entre otros.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Corresponde a valores de libre disponibilidad, y presenta un saldo de \$ 6,061. en el Banco Guayaquil, al 31 de diciembre de 2016.

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2016, presenta el siguiente detalle:

Clientes	\$	91.775
Venta de edificio		<u>733.537</u>
Total	\$	<u><u>825.312</u></u>

NOTA 5. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016, se presentan los siguientes saldos:

Crédito tributario	\$	19.290
Cheque protestado		850
Anticipos		2.646
Otros		<u>237</u>
Total	\$	<u>23.023</u>

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Los movimientos de estas cuentas (costo y depreciación) por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 fueron los siguientes:

	Saldo Inicial	Adquisición y/o Retiros	Saldo Final	Tasa Anual de Depreciaciones %
Terrenos	\$ 110.000	-	\$ 110.000	
Obras en proceso	3.027	-	3.027	
Total	<u>\$ 113.027</u>	<u>-</u>	<u>\$ 113.027</u>	

NOTA 7. NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2016, presenta los siguientes saldos:

Gastos de Organización	\$	814
Otros		<u>146.016</u>
Total	\$	<u>146.830</u>

NOTA 8. PROVEEDORES

Se detallan los siguientes saldos, al 31 de diciembre del 2016:

Poligráfica C.A.	\$	44.833
Edificio World Trade Center		18
Deposito por garantía alquiler		176
Varios Proveedores		<u>53.915</u>
Total	\$	<u>98.942</u>

NOTA 9. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016, Los gastos acumulados por pagar presentan los siguientes saldos:

Beneficios Sociales	\$	19.622
I.E.S.S.		9.114
Participación Trabajadores		<u>91</u>
Total	\$	<u>28.828</u>

NOTA 10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016, el Capital social suscrito y totalmente pagado presenta la siguiente composición accionaria:

<u>Accionistas</u>	<u>País</u>	<u>Porcentaje de Participación %</u>	<u>Capital</u>
Chonillo Breilh Carlos Andrés	Ecuador	25,00	250.00
Chonillo Breilh David Ernesto	Ecuador	25,00	250.00
Chonillo Breilh Juan Xavier	Ecuador	25,00	\$ 250.00
Chonillo Breilh Luis Esteban	Ecuador	25,00	250.00
		<u>100</u>	<u>\$ 1,000,00</u>

NOTA 11. UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO

Luego de las deducciones por concepto de participación de trabajadores e Impuesto a la Renta, se presenta un saldo de \$ 405 como utilidad neta del ejercicio económico al 31 de diciembre del 2016.

NOTA 12. VENTAS NETAS

Las Ventas se originan por concepto de arriendos.

NOTA 13. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2016, la compañía no presenta saldos en activos y pasivos contingentes.

NOTA 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Posterior a la fecha del Estado de situación financiera y del Dictamen, no ha ocurrido ningún evento que amerite un ajuste o revelación en los estados financieros de la Compañía.