

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.**  
AUDITORES INDEPENDIENTES

---

**SAN GUILLERMO CIA.LTDA.**

Estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
e Informe de los Auditores Independientes

---

**SAN GUILLERMO CIA.LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
<i>Estado consolidado de situación financiera</i>	3
Estado consolidado de resultado integral	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

## AUDITORES INDEPENDIENTES

---

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de  
**SAN GUILLERMO CIA. LTDA.**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **SAN GUILLERMO CIA. LTDA.** y sus subsidiarias, que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **SAN GUILLERMO CIA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2016, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Fundamentos de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados". Somos independientes de **SAN GUILLERMO CIA. LTDA.** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

#### **Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros Consolidados**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno, determinado por la Administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

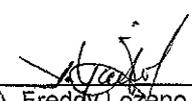
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una

**SAN GUILLERMO CIA.LTDA.****ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo		26.943	35.306
Cuentas por cobrar	4	79.775	38.854
Activo por impuesto corriente	8	71.598	65.331
Pagos anticipados		1.813	4.880
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>180.128</u>	<u>144.371</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades y equipo	5	546.011	634.697
Propiedad de inversión	6	994.649	994.649
		<u>1.540.660</u>	<u>1.629.347</u>
TOTAL ACTIVO		<u>1.720.788</u>	<u>1.773.718</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	7	388.094	431.378
Pasivo por impuesto corriente	8	4.390	5.183
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>392.483</u>	<u>436.561</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	9	768.985	799.009
TOTAL PASIVO		<u>1.161.468</u>	<u>1.235.570</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	10	800	800
Reservas	11	24.089	1.171
Resultados acumulados	12	534.286	536.043
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		559.175	538.014
Participaciones no controladoras		146	133
TOTAL PATRIMONIO		<u>559.321</u>	<u>538.147</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1.720.788</u>	<u>1.773.718</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Econ. Raúl De La Torre Ronquillo  
Gerente General  
CPA. Freddy Lozano León.  
Contador

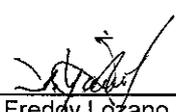
**SAN GUILLERMO CIA.LTDA.**

**ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>INGRESOS</b>			
Arrendamientos de inmuebles		208.707	209.438
Ganancia en venta de propiedad de inversión		-	19.111
		<u>208.707</u>	<u>228.549</u>
<b>GASTOS</b>			
Servicios de terceros		64.366	109.861
Impuestos y contribuciones		4.378	6.508
Seguros		7.147	8.355
Oficina		381	40.314
Depreciación	5	43.423	54.081
Otros		55.206	8.539
		<u>174.901</u>	<u>227.657</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>			
		33.806	892
Impuesto a la renta	8	<u>12.632</u>	<u>12.158</u>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO</b>			
		<u>21.173</u>	<u>(11.265)</u>
<b>Resultado del año atribuible a:</b>			
Propietarios de la controladora		21.161	(11.276)
Participaciones no controladoras		13	11
		<u>21.173</u>	<u>(11.265)</u>

Ver notas a los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Econ. Raul De La Torre Ronquillo  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
CPA. Freddy Lozano León.  
Contador

**SAN GUILLERMO CIA.LTDA.**

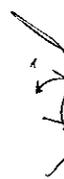
**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	Capital suscrito	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados adopción NIIF	Utilidad acumulada	Superávit por revaluación	Atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Total Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2015		800	1	-	61.817	23.152	-	85.770	-	85.770
Adquisición de subsidiarias Toledama S.A.		-	770	-	-	154.165	76.482	231.417	6	231.423
Inmobiliaria Casa de Campo S.A.		-	400	-	18.452	406.575	-	425.428	-	425.428
Distribución de dividendos		-	-	-	-	(193.324)	-	(193.324)	117	(193.207)
Utilidad del año		-	-	-	-	(11.276)	-	(11.276)	11	(11.265)
Saldos al 31 de diciembre de 2015		800	1.171	-	80.269	379.293	76.482	538.014	133	538.147
Apropiación		-	-	22.918	-	(22.918)	-	-	-	-
Utilidad del año		-	-	-	-	21.161	-	21.161	13	21.173
Saldos al 31 de diciembre de 2016		800	1.171	22.918	80.269	377.535	76.482	559.175	146	559.321

Ver notas a los estados financieros



Rc. Raúl De La Torre Ronquillo  
Gerente General



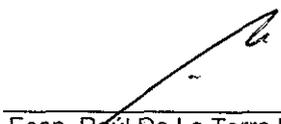
CPA. Freddy Lozano León.  
Contador

**SAN GUILLERMO CIA.LTDA.**

**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Cobros provenientes de clientes		206.744	267.403
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(168.221)	(155.274)
Intereses pagados		(78)	
Impuesto a la renta	8	(16.784)	(77.489)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>21.661</u>	<u>34.641</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
(Pagos) financiación por préstamos de socios, neto		<u>(30.025)</u>	<u>-</u>
<b>DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO</b>		(8.364)	34.641
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		35.306	666
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>		<u>26.943</u>	<u>35.306</u>
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Utilidad del año		21.173	882
<b>Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>			
Impuesto a la renta	8	12.632	12.158
Depreciación	5	49.728	54.081
Venta de vehículos	5	38.958	-
		<u>122.492</u>	<u>67.120</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>			
(Aumento) en cuentas por cobrar		(40.921)	38.854
(Aumento) en activos por impuesto corriente		(6.267)	(89.646)
Disminución en pagos anticipados		3.067	(4.879)
(Disminución) en cuentas por pagar		(43.284)	18.009
(Disminución) en pasivos por impuesto corriente		(13.426)	5.183
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>21.661</u>	<u>34.641</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Econ. Raúl De La Torre Ronquillo  
Gerente General

  
CPA. Freddy Lozano León.  
Contador

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

**1 – INFORMACIÓN GENERAL**

SAN GUILLERMO CIA. LTDA. (en adelante la Compañía) fue constituida el 31 de Octubre de 1981 en Guayaquil – Ecuador. Su domicilio tributario se encuentra en el Centro Comercial Albocentro Cinco Local 1 ubicado en la Av. Rodolfo Baquerizo Nazur y Av. Benjamín Carrión y su actividad es la promoción, desarrollo y venta de inmuebles.

Los estados financieros consolidados de San Guillermo S.A. incluyen a sus subsidiarias Toledama Cia. Ltda. e Inmobiliaria Casa de Campo Cia. Ltda.

**TOLEDAMA CIA. LTDA. (subsidiaria)**

Fue constituida como una compañía anónima el 26 de Julio de 1988 en Guayaquil - Ecuador e inscrita 23 de enero de 1989 en el Registro Mercantil a partir del 17 de Agosto de 2016, la compañía se transformó y adoptó la figura jurídica de compañía de responsabilidad limitada, cambiando la denominación a Toledama Cia. Ltda. Su actividad principal es el arrendamiento de locales comerciales de su propiedad en el Centro Comercial Gran Albocentro 5 ubicado en la av. Rodolfo Baquerizo Nazur y Benjamín Carrión Albocentro 5 local 1

**INMOBILIARIA CASA DE CAMPO CIA. LTDA. (subsidiaria)**

Fue constituida el 18 de Abril de 1984 en Guayaquil – Ecuador. Su actividad principal es el arrendamiento de oficinas de su propiedad en el Edificio T2 ubicado en la vía a Samborondón Km 2.5 lotización tornero 3.

Las políticas contables que utilizan las subsidiarias son consistentes con las que aplica San Guillermo Cia. Ltda. en la preparación de los estados financieros.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 18 de abril de 2017.

**2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

**2.1 Bases de preparación**

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También requiere que la Administración emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan a continuación.

**2.2 Bases de consolidación.**

Las subsidiarias son entidades controladas por San Guillermo Cia. Ltda.; el control sobre las participadas se manifiesta por estar expuesta o tener derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en las participadas y tener la capacidad de influir en esos

rendimientos a través de su poder sobre esta. El control se evidencia con la tenencia de la mayoría de los derechos a voto pues San Guillermo Cia. Ltda. posee el 99.9974% de acciones de Toledama Cia. Ltda. y 99.95% de acciones en Inmobiliaria Casa de Campó Cia.Ltda.

Para la preparación de los estados financieros consolidados se han aplicado las normas y procedimientos establecidos en la NIF 10, que considera sumar los estados financieros individuales, eliminar los saldos y transacciones entre compañías agrupadas, así como realizar los ajustes que surjan de cualquier resultado no realizado entre compañías, y los ajustes de alineación de las políticas contables con los de la compañía controladora.

### **2.3 Efectivo.**

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.

### **2.4 Activos y pasivos financieros**

#### **2.4.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores, partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

#### **2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

##### **Reconocimiento**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

##### **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados.

## **Medición posterior**

**Activos y pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

### **2.4.3 Deterioro de valor de activos financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

### **2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

## **2.5 Propiedad y equipos.**

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas anuales:

Edificaciones	5%
Muebles y enseres	10%
Vehículos	20%

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

## **2.6 Propiedades de inversión**

Representan bienes inmuebles mantenidos por la compañía para obtener rentas. Se registra al costo atribuido menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de las propiedades.

La ganancia o pérdida por la venta de las propiedades se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos.

## **2.7 Impuestos.**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas

que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

### **2.7.1. Impuesto corriente**

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

### **2.7.2. Impuesto diferido**

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

### **2.8 Reconocimiento de ingresos.**

Los ingresos por arrendamientos se reconocen en base al método del devengado de acuerdo con los contratos.

### **2.9 Gastos.**

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, y se registran en el periodo en que se conocen.

### **2.10 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar

por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

## **2.11 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones**

Durante el año 2016, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones emitidas:

Modificaciones a la NIC 1: Iniciativa de revelación.

Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

### **Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017**

Modificación a la NIIF 7, Iniciativa de revelación

Modificación a la NIC 12, Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.

### **Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018**

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

NIIF 15; Ingresos provenientes de contratos con clientes.

NIIF 16; Arrendamientos.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

## **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración de la Compañía se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

### **Impuesto a la renta**

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

#### 4 - CUENTAS POR COBRAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	5.092	26.577
Otros	74.683	12.277
	<u>79.775</u>	<u>38.854</u>

#### 5 - MUEBLES Y VEHICULOS

	<u>12-31-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Venta</u>	<u>12-31-2016</u>
Terrenos	117.507	-	-	117.507
Edificaciones	793.666	-	-	793.666
Muebles y enseres	1.865	-	-	1.865
Vehiculos	156.250	-	(106.250)	50.000
	<u>1.069.288</u>	<u>-</u>	<u>(106.250)</u>	<u>963.038</u>
Depreciación acumulada	(434.591)	(49.728)	67.292	(417.028)
	<u>634.697</u>	<u>(49.728)</u>	<u>(38.958)</u>	<u>546.011</u>

	<u>1-1-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2015</u>
Terrenos	17.465	100.042	117.507
Edificaciones	140.786	652.880	793.666
Muebles y enseres	-	1.865	1.865
Vehiculos	-	156.250	156.250
	<u>158.251</u>	<u>911.037</u>	<u>1.069.288</u>
Depreciación acumulada	(49.403)	(385.188)	(434.591)
	<u>108.848</u>	<u>525.849</u>	<u>634.697</u>

#### 6 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Está representado por locales comerciales en el Centro Comercial Gran Albocentro 5, entregados en arrendamiento operativo.

#### 7 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores	1.985	45.269
Anticipos de clientes	173.400	173.400
Dividendos por pagar	193.324	193.324
Depósitos en garantía	19.385	19.385
	<u>388.094</u>	<u>431.378</u>

## 8 - IMPUESTOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	23.360	19.209
Impuesto al valor agregado	<u>48.238</u>	<u>46.122</u>
	<u>71.598</u>	<u>65.331</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	3.633	4.009
Impuesto al valor agregado	<u>757</u>	<u>1.174</u>
	<u>4.390</u>	<u>5.183</u>

## 9 - CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre representan préstamos de partes relacionadas sin fecha de vencimiento ni intereses

## 10 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 20.000 participaciones iguales, acumulativas e indivisibles de \$0,04 de valor nominal unitario

La composición societaria es la siguiente:

<u>Socios</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Participaciones</u>	
		<u>No</u>	<u>% Participación</u>
Durban Properties Inc.	Panameña	19.999	99,995
Inmobiliaria Romabal Dieciocho Cia.Ltda.	Ecuatoriana	1	0,005
		<u>20.000</u>	<u>100,000</u>

## 11 - RESERVAS

### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 5% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 20% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

### Reserva facultativa

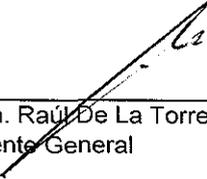
Constituye transferencia de utilidades a disposición de los socios.

## 12 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	377.535	379.293
Superávit por revaluación	76.482	76.482
Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF	<u>80.269</u>	<u>80.269</u>
	<u>534.286</u>	<u>536.043</u>

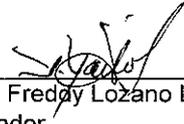
**13 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

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



---

Econ. Raúl De La Torre Ronquillo  
Gerente General



---

CPA. Freddy Lozano León.  
Contador

---