



Guayaquil, 31 de enero del 2020

Ingeniera
María Oramas Gross
Gerente General
PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
Cuidad. -

De nuestras consideraciones:

Adjunto al presente sírvase encontrar el Informe definitivo de Auditoria Externa realizado a los Estados Financieros de **PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.**, correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2016.

Agradecemos la confianza brindada y quedamos a su disposición en lo que Usted estime necesario.

Atentamente,

CPA. Daniel Martínez Pilay, MSc
Gerente General
Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472

www.acman.com.ec

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899
dmartinez@acman.com.ec
Av. Joaquín Orrantia SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634





PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2016 Y 2015**

**CON EL INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE**

www.acman.com.ec

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899
dmartinez@acman.com.ec
Av. Joaquín Orrantia SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634



PREDIAL E INVERSIÓNISTA DORSA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

CONTENIDO:

- Informe del auditor independiente
- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integrales
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo, método directo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	- Dólar estadounidense
NIIF para Pymes	- Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas
NIA	- Normas Internacionales de Auditoría
Compañía	- Predial e Inversionista DORSA S.A.
SRI	- Servicio de Rentas Internas

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de:
PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
Guayaquil, 31 de enero del 2020

Abstención de Opinión

1. Hemos sido contratados para auditar los estados financieros de **PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, debido al efecto significativo de aquellos ajustes que hubiesen sido requeridos de haberse conocido el resultado final de la incertidumbre descrita en la sección Fundamentos de la abstención de opinión, no pudimos obtener suficiente evidencia apropiada para fundamentar una opinión de auditoría. Como consecuencia, no expresamos ninguna opinión y no opinamos sobre los estados financieros de **PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.**, terminados el 31 de diciembre del 2016.

Fundamentos de la abstención de opinión

3. A la fecha de emisión de este informe, no nos ha sido posible obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada con relación a Propiedad y Planta por US\$300,374, Inversiones por US\$788,830 y cuentas por cobrar relacionadas por US\$131,911, no nos ha sido posible satisfacernos de la razonabilidad de los saldos mediante la aplicación de procedimientos alternativos. Como consecuencia de esto, no hemos podido determinar los ajustes que podrían haber sido requeridos en relación con las Propiedad y Planta, Inversiones y cuentas por cobrar relacionadas, ni en relación con los elementos integrales del estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio ni del estado de flujos de efectivo.

Cuestiones claves de la auditoría

4. Asuntos Clave de Auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría como un todo, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos. Además de la cuestión descrita en la sección Fundamentos de la abstención de opinión, no hemos determinado otras cuestiones claves de auditoría.

A la Junta de Accionistas de:
PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
 Guayaquil, 31 de enero del 2020

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

5. La Administración de **PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIFs para PYMES), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de valorar la capacidad de **PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.**, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
7. Los responsables de la Administración son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de **PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.**.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

8. Nuestra responsabilidad es realizar la auditoría de los estados financieros de **PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.** y emitir un informe de auditoría. Sin embargo, debido a la significatividad del asunto descrito en el párrafo 3 que trata sobre Fundamentos de la Abstención de Opinión de nuestro informe, no hemos podido obtener suficiente evidencia de auditoría que proporcione una base adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre dichos estados financieros.
9. Somos independientes de **PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos.

Asuntos que requieren énfasis

10. Mediante Resolución No. SCV-INC-DNASD-SD-14-00003928 del 20 de noviembre del 2014, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, **PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.**, fue declarada disuelta por inactividad.



Acman Cía. Ltda.

SC-RNAE-2 No. 472



Daniel Martínez P.

Socio

Registro Profesional 23.251

dmartinez@acman.com.ec

+593 4 263 8022

+593 9 97 964 899



PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo			
Activo no corriente			
Propiedad y planta, neto	5	261,431	266,994
Inversiones permanentes	6	788,830	788,830
Cuentas por cobrar relacionadas	7	131,911	111,338
Total activo no corriente		1,182,172	1,167,162
Total activo		1,182,172	1,167,162
Pasivo			
Pasivo corriente			
Otras cuentas por pagar	8	-	15,308
Total pasivo corriente		-	15,308
Total pasivo		-	15,308
Patrimonio			
Capital social	9	800	800
Reserva legal	11	800	800
Otros resultados integrales acumulados	12	210,070	210,070
Resultados acumulados	13	970,502	940,184
Total patrimonio		1,182,172	1,151,854
Total pasivo y patrimonio		1,182,172	1,167,162

J. Oramas de Sornecel
 Ing. María Oramas Gross
 Gerente General

J. Condoy Tandazo
 CPA. Jorge Condoy Tandazo
 Contador General

Vea notas a los estados financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos de actividades ordinarias			
Dividendos recibidos	14	187,335	160,115
Total de ingresos de actividades ordinarias		187,335	160,115
 (-)Gastos			
Gastos administrativos	15	-	148
Total gastos		-	148
 (+) Ingresos no operacionales			468
 Utilidad antes de impuestos		187,335	160,435
 (-) Impuesto a la renta	16	6,975	7,242
 Resultado integral total del ejercicio		180,360	153,193
 Utilidad básica por acción	10	9.09	7.57

Ing. María Oramas Gross
Ing. María Oramas Gross
Gerente General

CPA. Jorge Condoy Tandazo
CPA. Jorge Condoy Tandazo
Contador General

Vea notas a los estados financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital	Reserva legal	Otros resultados integrales acumulados	Resultados acumulados		
				Superávit por revaluación de inversiones	Resultado del ejercicio	Total
Al 01 de enero del 2015	800	800	210,070	788,730	185,027	1,185,427
Distribución Utilidad-2014 Acta 11-02-2015	-	-	-	-	(185,027)	(185,027)
Utilidad del ejercicio 2015	-	-	-	-	151,454	151,454
Al 31 de diciembre del 2015	800	800	210,070	788,730	151,454	1,151,854
Distribución Utilidad-2015 Acta 5-02-2016	-	-	-	-	(151,454)	(151,454)
Utilidad del ejercicio 2016	-	-	-	-	181,772	181,772
Al 31 de diciembre del 2016	800	800	210,070	788,730	181,772	1,182,172


Ing. María Oramas Gross
Gerente General


CPA. Jorge Condoy Tandazo
Contador General

Vea notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Neto en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	-	-
Flujos de Efectivo Procedentes de Actividades de Operación	-	-
Clases de cobros por actividades de operación	-	468
Otros cobros por actividades de operación	-	468
Clases de pagos	-	(149)
Otros pagos por actividades de operación	-	(149)
Dividendos pagados	(151,453)	(185,027)
Dividendos recibidos	187,335	160,116
Otras (salidas) entradas de efectivo	(35,882)	24,592
Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	-	-
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	-	-
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	-	-

M. Oramas Gross
Ing. María Oramas Gross
Gerente General

J. Condoy Tandazo
CPA. Jorge Condoy Tandazo
Contador General

Vea notas a los estados financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expressado en dólares de E.U.A.)

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ganancia antes de Impuesto a la Renta	187,335	160,435
Ajuste por partidas distintas al efectivo:	<u>-</u>	<u>-</u>
Ajustes por gasto de depreciación	<u>-</u>	<u>-</u>
Cambios en activos y pasivos:	<u>(187,335)</u>	<u>(160,435)</u>
Disminución/(Incremento) en otras cuentas por cobrar	(20,573)	40,872
(Disminución) en otras cuentas por pagar	(166,762)	(197,888)
(Disminución) en otros pasivos	<u>-</u>	<u>(3,419)</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	<u>-</u>	<u>-</u>

Ing. María Oramas Gross
Gerente General

CPA. Jorge Condoy Tandazo
Contador General

Vea notas a los estados financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares de E.U.A.)

1. - INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A. se constituyó en Guayaquil-Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de agosto de 1984. El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años y su objetivo principal es dedicarse a la compra, venta, manejo, administración de inmuebles urbanos y rurales, propios o arrendados, su actividad económica de acuerdo con el Registro Único de Contribuyentes es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La compañía tiene su domicilio legal en la ciudadela Kennedy Norte calle Nahim Isaías y Av. Luis Orrantia Mz. 109 Edificio Tecniseguros de la ciudad de Guayaquil (Matriz).

La compañía mediante Resolución No. SCV-INC-DNASD-SD-14-00003928 del 20 de noviembre del 2014, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, fue declarada disuelta por inactividad.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, fueron emitidos con la autorización del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en el Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas, las mismas que requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieran presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Los principios de contabilidad adoptados para la preparación de los estados financieros adjuntos no difieren de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores. Los estados financieros adjuntos fueron preparados siguiendo el criterio del costo histórico, excepto por la revaluación de terrenos, edificios e inversiones permanentes, monto revaluado que la compañía los consideró como costo atribuido de dichos terrenos, edificios e inversiones permanentes, al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera.

2.2 Cambios en políticas contables y revelaciones

Mejoras y enmiendas emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado mejoras y enmiendas a las normas existentes. El IASB considera como necesario, el siguiente proyecto aprobado, las cuales describimos a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>
Sección 1	Mejora. Aclarar los tipos de entidades que no tienen obligación de rendir cuentas al público; y, Guías para el uso de las NIIF para Pymes en los estados financieros separados de una Controladora.
Sección 2	Mejora. Guías sobre la exención por esfuerzo o costo desproporcionado, la cual se utiliza en varias secciones de las NIIF para las Pymes.
Sección 4	Enmienda. Incorporar las Propiedades de inversión medidas al costo, de forma separada en el Estado de Situación Financiera; y, elimina el comparativo del movimiento sobre las acciones en circulación.
Sección 5	Enmienda. El resultado de las operaciones discontinuas, deben presentar cualquier deterioro de valor; y, clasificar las partidas del ORI, en base si potencialmente se reclasifiquen al resultado del periodo.
Sección 6	Mejora. Presentación en el estado de cambios en el patrimonio, sobre los otros resultados integrales.
Sección 9	Enmienda. Subsidiarias adquiridas para la venta, no son parte de los estados financieros consolidados; aplicación del método de participación en los estados financieros separados; y, otras mejoras.
Sección 10	Enmienda. Aplicación por cambio de política contable, sobre revalúo, se hará de forma prospectiva.
Sección 11	Mejora. Guía sobre costo o esfuerzo desproporcionado; criterios sobre acuerdos de financiamiento; y, otros.
Sección 12	Mejora. Aclaración sobre requerimientos para la contabilidad de coberturas.
Sección 14	Mejora. Aclaración sobre la aplicación del costo o esfuerzo desproporcionado.
Sección 15	Mejora. Aclaración sobre la aplicación del costo o esfuerzo desproporcionado.
Sección 16	Mejora. Cambio relativo a la Sección 4, sobre desglose en el estado de situación financiera.
Sección 17	Enmienda. Opción para utilizar el modelo de revaluación; costo de piezas de sustitución; entre otros.
Sección 18	Enmienda. Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere los 10 años.
Sección 19	Mejora. Guía sobre costo o esfuerzo desproporcionado al reconocer activos intangibles de forma separada en una combinación de negocios; y, otros.
Sección 20	Enmienda. Incluir arrendamientos con tasas variables por estar vinculadas con tasas de mercado; y, otros.

PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares de E.U.A.)

- Sección 21 Mejora. Aclaración sobre la aplicación del costo o esfuerzo desproporcionado.
- Sección 22 Mejora. Guías para clasificar instrumentos de pasivo a patrimonio; entre otros.
- Sección 26 Mejora. Transacciones con pagos basados en acciones, donde se involucre instrumentos de patrimonio distintos a entidades del Grupo, se encuentran en el alcance de esta norma; y, otras.
- Sección 27 Mejora. No aplica para contratos de construcción.
- Sección 28 Mejora. Aclara requerimientos contables de otros beneficios a empleados a largo plazo; elimina revelación sobre política de beneficios por terminación; y, otros.
- Sección 29 Enmienda. Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.
- Sección 30 Mejora. Instrumentos financieros que derivan su valor razonable del cambio de tasa de moneda extranjera, se excluyen de ésta Sección, pero no los instrumentos denominados en moneda extranjera.
- Sección 31 Enmienda. Cambio relativo a la enmienda de la Sección 17, sobre la inclusión del modelo de revaluación.
- Sección 33 Enmienda. Se alinea con redacción actualizada de la NIC 24.
- Sección 34 Enmienda. Se alinea con redacción actualizada de la NIIF 6; y, elimina comparativo del movimiento sobre cambios en el importe en libros de activos biológicos.
- Sección 35 Enmienda. Se permite usar la Sección 35 por más de una vez; incorpora una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo atribuido; y, otros.

La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2017; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: inversiones permanentes y cuentas por cobrar relacionadas.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: cuentas y documentos por pagar, provisiones por pagar y otras cuentas por pagar relacionadas.

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

PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares de E.U.A.)

a. Inversiones permanentes

Los dividendos recibidos se registran como ingresos exentos en el período que se reciben. La compañía no ha actualizado el valor patrimonial proporcional de las acciones que mantiene al 31 de diciembre del 2013, 2014, 2015 y 2016.

b. Cuentas por cobrar compañías relacionadas

Estas cuentas corresponden a los préstamos otorgados y pagos realizados a cuenta de compañías relacionadas. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

c. Dividendos por pagar

La distribución del resultado del ejercicio es resuelta por la Junta General de Accionistas y se reconoce como pasivo corriente.

d. Otras cuentas por pagar

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

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 y se reconocen cuando se comprometen 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 significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo.

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares de E.U.A.)

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la Administración de la Compañía evalúa periódicamente la suficiencia de dicha provisión a través del análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar, establecido en base a las estadísticas de cobrabilidad que mantiene la Compañía. La provisión para cuentas de cobranza dudosa se registra en el Estado del Resultado Integral en el periodo en que se producen.

En opinión de la Administración de la Compañía, este procedimiento permite estimar razonablemente la provisión para cuentas de cobranza dudosa, con la finalidad de cubrir adecuadamente el riesgo de pérdida en las cuentas por cobrar según las condiciones del mercado ecuatoriano.

La provisión para cuentas por cobrar a clientes es calculada aplicando la Legislación Tributaria vigente y en la experiencia y opinión de la Administración esta es suficiente para cubrir el riesgo de incobrabilidad y que no requiere provisión adicional.

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 financiero se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Impuesto y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses, a los anticipos del impuesto a la renta del período corriente y al crédito tributario del impuesto al valor agregado originado por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.6 Propiedad y Planta

El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren.

Posterior a su reconocimiento inicial las propiedades son registradas al costo menos depreciaciones y pérdidas por deterioro, de ser el caso.

Cuando el valor en libros de las propiedades excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable, reconociendo una pérdida por deterioro en los resultados del período. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados y ha sido calculada usando el método de la línea recta.

PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares de E.U.A.)

Las vidas útiles estimadas son:

<u>Activos</u>	<u>Índice de depreciación</u>
Edificios	5%

Para efectos contables se ha tomado la vida útil según la legislación tributaria, por cuanto la Gerencia de la Compañía los consideró no significativos en el Estado del Resultado Integral.

Los terrenos no se deprecian.

2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

La Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES).

PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares de E.U.A.)

2.8 Reserva Legal

La Ley de Compañías vigente, dispone que se transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

2.9 Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por dividendos de inversiones se reconocen una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir el pago, siempre que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la empresa y que el ingreso pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses de activos financieros se reconocen cuando se devengan.

2.10 Costos y Gastos

Se registran a medida que se incurren, independientemente de la fecha en que se realice la cancelación.

3. - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en las experiencias históricas 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 períodos contables posteriores.

Propiedad y planta

La determinación de las vidas útiles y valores residuales se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, se reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares de E.U.A.)

4. - ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS

4.1 Factores de riesgo financieros

La administración de los riesgos financieros está centralizada en la gerencia general y contador general. La compañía tiene establecidos dispositivos necesarios para controlar en función a la estructura y posición financiera y de las variables económicas del entorno, la exposición a los principales riesgos de crédito y liquidez.

a. Riesgo de Crédito

La compañía no mantiene cuentas comerciales por cobrar, por lo que no se encuentra expuesta a este riesgo.

b. Riesgo de Tasa de Interés

La compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que sus obligaciones son con empresas relacionadas.

c. Riesgo de Liquidez

La Gerencia y contador general, son los que tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez, quienes han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión diaria de liquidez.

d. Riesgo de Tipo de Cambio

Las transacciones, son realizadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por lo que la compañía no se ve afectada por este riesgo.

e. Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado se refiere al conjunto de factores externos a la compañía que pueden variar de manera que afecten significativamente a la Compañía. Estos incluyen la tasa de interés, el marco regulatorio, las condiciones macroeconómicas del país y la actividad de la competencia.

PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

5. – PROPIEDAD Y PLANTA, NETOS

Los movimientos correspondientes al año 2016 y 2015 son los siguientes:

	2016	2015
Terrenos	189,108	189,108
Edificios	111,266	111,266
Total	300,374	300,374
(+) Adiciones	-	-
(-) Depreciación	(38,943)	(33,380)
Total	261,431	266,994

6. - INVERSIONES PERMANENTES

	2016	2015
Inversiones permanentes	788,830	788,830
Total	788,830	788,830

La compañía durante los años 2016 y 2015 mantiene acciones en: Grupo Futuro Grufusa S.A., Medisystem Holding S.A. y Tecniseguros S.A.

7. - CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

	2016	2015
Cuentas por cobrar relacionadas	131,911	111,338
Total	131,911	111,338

Estas cuentas no se encuentran documentadas, no tienen fecha específica de vencimiento y no generan intereses.

8. - OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2016	2015
Otras cuentas por pagar	-	15,308
Total	-	15,308

PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares de E.U.A.)

9. - CAPITAL SOCIAL

El capital pagado al 31 de diciembre del 2016 y 2015 fue de US\$ 800.00 compuesto de 20.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.04 cada una, las que se encuentran pagadas en su totalidad, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Total de acciones emitidas y distribuidas:

Accionistas	No. acciones	%
Domenech González Juan Tomás	4.996	24.980
Domenech Oramas Claudia María	5.000	25.000
Domenech Oramas Joana María	5.000	25.000
Domenech Oramas María Eugenia	5.000	25.000
Oramas Gross María Eugenia	0.004	0.0200
Total	20.000	100.00

10. - UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN

La Utilidad por acción ordinaria por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio entre el número promedio ponderado de las acciones ordinarias en circulación.

El número de acciones ordinarias será el promedio ponderado de las acciones ordinarias en circulación durante el periodo.

A continuación, se muestra la utilidad por acción:

	2016	2015
Utilidades del año - atribuible a los accionistas	181,771	151,453
Número de acciones	20.000	20.000
Utilidad básica por acción	9.09	7.57

11. - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías vigente, dispone que se transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares de E.U.A.)

12. – OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS

Registra los incrementos en el valor razonable de los terrenos y edificios e inversiones, y, las disminuciones, siempre que se relacione con un incremento en el mismo activo no reconocido previamente dentro del patrimonio neto. De acuerdo con disposiciones de Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor de esta cuenta, anteriores al período de transición de aplicación de las NIIF's, puede ser capitalizado en la parte que excede al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en caso de liquidación de la compañía.

13. – RESULTADOS ACUMULADOS

Los saldos acreedores de la cuenta Superávit por revaluación de inversiones generada hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y transferidos a la cuenta patrimonial denominada Resultados Acumulados Adopción por Primera Vez de las NIIF, podrán ser capitalizados en la parte que excede al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

14. – INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	2016	2015
Dividendos recibidos	187,335	160,116
Total	187,335	160,116

15. - GASTOS ADMINISTRATIVOS

	2016	2015
Servicios Básicos	-	148
Total	-	148

PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares de E.U.A.)

16. - IMPUESTO A LA RENTA

Según la Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 351 de diciembre 29 del 2010, la tarifa que se aplicará para el ejercicio económico 2016 y 2015 será del 22%.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles.

Determinación del impuesto a pagar:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad Contable	187,335	160,435
(-) Otras rentas exentas	(187,335)	(160,115)
(=) Base imponible para impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>320</u>
Total impuesto causado	<u>-</u>	<u>-</u>
(-) Anticipo determinado del ejercicio fiscal corriente	6,975	7,243
(=) Imp. a la renta causado, mayor al anticipo determinado	-	-
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	21	9
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio	-	(21)
(-) Exoneración y crédito tributario por leyes especiales	(21)	(9)
(=) Total Impuesto a Pagar	<u>-</u>	<u>(21)</u>

17. - SITUACION FISCAL

La compañía ha cumplido con presentar sus declaraciones anuales y mensuales del Impuesto a la Renta, Impuesto al valor Agregado y Retenciones en la Fuente del Impuesto a la renta; sin embargo, las autoridades tributarias tienen la facultad de revisar y verificar los cálculos y documentos que sustenten los pagos efectuados por la compañía hasta los 3 años transcurridos después de la presentación.

La compañía no ha sido objeto de revisiones por parte del Servicio de Rentas Internas y la Administración considera que, de existir revisiones posteriores, las observaciones que surjan no serían tan significativas.

PREDIAL E INVERSIONISTA DORSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares de E.U.A.)

18. - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos adicionales 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.

Ing. María Oramas Gross
Ing. María Oramas Gross
Gerente General

CPA. Jorge Condoy Tandazo
CPA. Jorge Condoy Tandazo
Contador General