INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

MODELO DE ESTADOS FINANCIEROS NIIF's 2015

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de resultado integral:	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo:	6-7
Notas a los estados financieros	8

Abreviaturas

NIC	Norma Internacional de Contabilidad
NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTAS:	NOTA	Página
Información general		8
Políticas contables		8-9
Efectivo y equivalente de efectivo	1	10
Cuentas por cobrar comerciales	2	10
Otros Activos Corrientes	3	12
Propiedad maquinarias y equipo	4	12
Cuentas por cobrar largo plazo	5	12
Impuestos por pagar	7	13
Capital Social	8	13
Reservas	9	13
Aportes futuras capitalizaciones	10	13
Resultados	11	14
Ingresos	12	14
Gastos por naturaleza	13	14
Impuesto a la Renta	14	15
Contratos	15	15
Reclasificación	15	15
Eventos Subsecuentes	17	15-16

1. El listado anterior incluye las notas a los estados financieros de mayor aplicación en el Ecuador.
2. La referencia a los párrafos de las normas y las notas explicativas resaltadas deberán ser eliminadas cuando se prepare el informe definitivo.

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	NOTAS	2,015	2,014
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
CAJA-BANCOS	1	1,418.60	2,749.26
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	2	76,591.01	8,565.98
RETENCION IMPUESTO A LA RENTA	3	0.00	1,949.30
RETENCION IVA	3	3,179.41	3,179.41
GASTOS PREPAGADOS	3	0.00	601.30
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		81,189.02	17,045.25
ACTIVO FIJO			
HACIENDA TERRENO	4	9,553.57	9,553.57
HACIENDA TERRENO REVALUADO	4	1,241,304.70	371,176.43
EDIFICIOS	4	182,911.68	103,256.82
EDIFICIOS REVALUADO	4	264,598.29	214,154.95
MAQ. MUEBLES, ENSERES Y EQUIPOS	4	680.00	680.00
DEPRECIACION ACUMULADA	4	-94,910.39	-436.59
DEPRECIACION ACUM. REVALUADA EDIFICIO	4	-35,692.44	0.00
TOTAL ACTIVOS FIJOS		1,568,445.41	698,385.18

OTROS ACTIVOS

CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

5 149,896.83 156,464.25

TOTAL OTROS ACTIVOS**149,896.83 156,464.25****TOTAL DEL ACTIVO****1,799,531.26 871,894.68****PASIVO****PASIVO CORRIENTE**

CUENTAS POR PAGAR

800.00 576.15

IMPUESTOS POR PAGAR

6 5,023.77 26.76

TOTAL PASIVO CORRIENTE**5,823.77 602.91****TOTAL DEL PASIVO****5,823.77 602.91****PATRIMONIO NETO**

CAPITAL

7 1,000.00 1,000.00

RESERVA LEGAL

8 550.51 550.51

RESERVA FACULTATIVA

8 20,785.21 20,785.21

CAPITAL ADICIONAL

9 156,192.69 156,192.69

SUPERAVIT POR REVALUACION DE P.P. EQUIPO

9 1,505,902.99 585,331.38

UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS

10 107,431.98 107,431.98

UTILIDAD (PERDIDAS) EJERCICIO

10 1,844.11 0.00

TOTAL PATRIMONIO NETO**1,793,707.49 871,291.77****TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO****1,799,531.26 871,894.68**

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	NOTAS	2,015	2,014
INGRESOS	11		
ARRIENDOS		0.00	3,027.00
INTERESES EN PRESTAMOS Y OTROS		2,337.39	3,455.31
OTROS INGRESOS		70,956.11	2,518.54
OTROS INGRESOS APLICACION NIIFS		0.00	9,553.57
TOTAL INGRESOS		73,293.50	18,554.42
GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS	12		
GASTOS OPERACIONALES		17,987.83	19,026.85
GASTOS NO OPERACIONALES		53,461.56	20,730.64
GASTOS FINANCIEROS		0.00	0.00
TOTAL GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS		71,449.39	39,757.49
UTILIDAD / (PERDIDA) DEL EJERCICIO		1,844.11	-21,203.07

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

	Capital Social	Aporte Futuras Capitalizaciones	Reserva legal	Reserva Facultativa	Superávit por Revalorización	Superávit por Capital Adicional	Resultados acumulados	Total
	1,000.00	0.00	550.51	20,785.21	585,331.38	156,192.69	107,431.98	871,291.77
Aporte futuras Capitalizaciones								0.00
Enjugacion pérdidas acumuladas años anteriores								0.00
Utilidad/ Pérdida del ejercicio								0.00
Reserva Legal								0.00
Saldo al 31 de diciembre del 2.014	1,000.00	0.00	550.51	20,785.21	585,331.38	156,192.69	107,431.98	871,291.77
Saldo Inicial Periodo actual 31.12.2.015	1,000.00	0.00	550.51	20,785.21	585,331.38	156,192.69	107,431.98	871,291.77
Aporte futuras Capitalizaciones								
Enjugacion pérdidas acumuladas años anteriores								
Superavit por Revaluación de Activos					920,571.61			920,571.61
Utilidad/ Pérdida del ejercicio							1,844.11	1,844.11
Reserva Legal								
Saldo al 31 de diciembre del 2.015	1,000.00	0.00	550.51	20,785.21	1,505,902.99	156,192.69	109,276.09	1,793.707.49

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES OPERATIVAS**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Excedente de los ingresos sobre los egresos	1,844.11	-21,203.07
<u>Ajustes para conciliar la utilidad (Pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de operaciones</u>		
Depreciaciones	53,461.56	20,730.64
Amortizaciones	601.28	5,252.78
<u>Cambios netos en activos y pasivos de operaciones</u>		
Aumento (Disminución) Cuentas por Cobrar	2,337.39	-6,763.05
Aumento (Disminución) Inventarios		
Aumento (Disminución) Otras Cuentas Largo Plazo		-5,197.52
Aumento (Disminución) Otros Activos	-64,795.86	
Aumento (Disminución) Cuentas por Pagar	-576.15	-24,549.75
Aumento (Disminución) Obligaciones Fiscales y Laborales	4,997.01	1,709.40
Aumento (Disminución) Provisiones y Otras Cuentas por Pagar	800.00	-
Aumento (Disminución) Provisiones y Otras Cuentas por Pagar		
Efectivo Neto Provisto en Actividades Operativas	-1,330.66	-30,020.57

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Flujos de efectivo en actividades operativas</u>		
Efectivo Recibido de Clientes y Otros	5,617.32	12,155.74
Efectivo Pagado a Proveedores y Empleados	-6,947.98	-2,606.49
Intereses Pagados		
Otros Ingresos		
Otros Egresos		-39,569.82
Efectivo utilizado por flujo de operaciones	-1,330.66	-30,020.57
<u>Flujos de efectivo en actividades de inversión</u>		
Ventas, Bajas de Activos Fijos		
Aumento (Disminución) Inversiones Corrientes	0.00	
Efectivo neto utilizado provisto en actividades de inversión	0.00	
<u>Flujos de efectivo en actividades de financiamiento</u>		
Aumento (Disminución) CUENTAS POR PAGAR		27,924.27
Aumento (Disminución) CUENTAS POR PAGAR		
Aumento (Disminución) Superávit por Valuación		
Aumento (Disminución) Aportes Futuras Capitalizaciones		
Aumento (Disminución) RESULTADOS Acumulados		
Efectivo neto proveniente en actividades de financiamiento	-	27,924.27
Aumento neto de Caja y Equivalentes	-1,330.66	-2,096.30
Caja y Equivalentes a Principio de Año	2,749.26	4,845.56
Caja y Equivalentes a Final de año	1,418.60	2,749.26

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA. se constituyó en la ciudad de Quito el 19 de diciembre de 1986 mediante escritura pública.

La principal actividad de la Compañía es comprar, vender y en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles para darlos en arrendamiento o venderlos, administrar bienes inmuebles, arrendar departamentos amoblados o sin amoblar.

- (1) La inflación registrada del 3.67 % por la variación en los índices de precios al consumidor, afecta la comparabilidad de determinados importes contenidos en los estados financieros adjuntos por el período que terminó el 31 de diciembre de 2015. Por esta razón, dichos estados financieros deben ser leídos considerando esta circunstancia, principalmente si se los analiza comparativamente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

ANTECEDENTES

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NIIF's).

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de COMPAÑÍA INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA. al 31 de diciembre del

2015, el resultado de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

2.2 Bases de Preparación

Los estados financieros adjuntos, han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará operando como negocio en marcha, los cuales prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Según se desprende de los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre del 2014, la Compañía obtuvo una utilidad en el ejercicio 2015 por un valor \$ 1.844,11, el flujo de efectivo proveniente de y usado en las actividades de operación es negativo en \$ 1.330,66 y negativo \$ 30.020,57 respectivamente. Estas situaciones indican, que la continuidad de la Compañía como negocio en marcha y la generación de flujos operativos positivos dependen del cumplimiento de los resultados de eventos futuros.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados sobre la base de que INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA. seguirá como un negocio en marcha, considerando que los accionistas no tienen planes o intenciones de reducir las operaciones de la Compañía.

2.3 Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Constituyen el efectivo disponible, saldos en bancos.

2.4 Cuentas Comerciales Por Cobrar y Otras Cuentas Por Cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 60 días.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de

situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 2.

2.5 Ingresos

Se registran en base a la emisión de las facturas a los clientes

2.6 Impuesto a la Renta

Para el cálculo del impuesto a la renta del ejercicio 2015, de conformidad a lo establecido en el Art. 41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y al Reglamento para la Aplicación a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno emitido mediante Decreto Ejecutivo 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial 209 de junio 8 del 2010, las compañías deberán considerar como impuesto a la renta del ejercicio el mayor valor entre el anticipo calculado para el año 2015 (nota 13) conforme a lo establecido en la normativa vigente y el impuesto a la renta causado.

El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2015 fue de \$ 3,878.67 y al existir utilidades en el ejercicio generó impuesto a la renta causado por \$ 10,587.23.

2.7 Tarifa impuesto a la renta año 2011 y sucesivos

De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010, se incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

2.8 Índices De Precios Al Consumidor

El siguiente cuadro preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor.

AÑO	VARIACION PORCENTUAL
2008	9
2009	4
2010	3
2011	5
2012	4
2013	3

2014	4
2015	4

1.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2015 está conformado de la siguiente manera:

	2015	2014
CAJA	40.00	40.00
BANCOS	1,378.60	2,709.26
	<u>1,418.60</u>	<u>2,749.26</u>

2. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2015 se resumen:

	2015	2014
FDC FINANCIAL INC.	75,248.00	7,746.00
EQR EQUATOROSES C.A.	1,343.01	819.98
	<u>76,591.01</u>	<u>8,565.98</u>

3. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Un resumen de otros activos es como sigue:

	2015	2014
RETENCION IMPUESTO A LA RENTA		1,949.30
CREDITO FISCAL I.V.A.	3,179.41	3,179.41
SEGUROS ANTICIPADOS		601.30
	<u>3,179.41</u>	<u>5,730.01</u>

4. PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2015 comprende:

	2015	2014
HACIENDA TERRENO	9,553.57	9,553.57
HACIENDA TERRENO REVALUADO	1,241,304.70	371,176.43
EDIFICIOS	182,911.68	103,256.82
EDIFICIOS REVALUADO	264,598.29	214,154.95

MAQ. MUEBLES, ENSERES Y EQUIPOS	680.00	680
DEPRECIACION ACUMULADA	-94,910.39	-436.59
DEPRECIACION ACUMULADA REVALUADA	-35,692.44	
TOTAL ACTIVOS FIJOS	1,568,445.41	698,385.18

Se registró en el año 2015 el avalúo del Terreno de la hacienda en base al avalúo efectuado por el Ing. José René López registro SC.RNP.473, perito evaluador por un total de \$ 1'250,858.27

Se registró en el año 2015 el avalúo de la propiedad de la empresa en la ciudad de Quito base al Catastro municipal por un valor neto de \$ 317,411.77

5. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Se componen de la siguiente manera:

	2015	2014
EQR - EQUATOROSES C.A.	39,540.13	46,107.55
FDC FINANCIAL INC.	110,356.70	110,356.70
	149,896.83	156,464.25

6. IMPUESTOS POR PAGAR

Un resumen de impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	2015	2014
IMPUESTO A LA RENTA	5,023.77	0.00
1 x 1000 SEGUROS Y REASEGUROS		0.36
RETENCION 100% IVA		14.40
HONORARIOS Y DIETAS PERS. NATU 10%		12.00
	5,023.77	26.76

7. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2015 el capital social es de \$ 1.000 dividido en un mil acciones iguales, acumulativas e indivisibles de \$ 1 dólar de valor nominal cada una.

CAPITAL SOCIAL	Valor \$	Número de Acciones	% Participación
DONOSO CASTRO FERNANDO XAVIER	989.60	989.60	98.96%
DONOSO CASTRO MARIA CRISTINA	10.40	10.40	1.04%
	1,000.00	1,000.00	100.00%

8. RESERVAS

Las reservas se componen de la siguiente manera:

	2015	2014
RESERVAS	21,335.72	21,335.72
RESERVA LEGAL	550.51	550.51
RESERVA FACULTATIVA	20,785.21	20,785.21

9. SUPERAVIT

	2015	2014
CAPITAL ADICIONAL	156,192.69	156,192.69
SUPERAVIT POR REVALUACION P.P EQUIP.	1,505,902.99	585,331.38

Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la revaluación de las partidas de la propiedad, planta y equipos. El saldo acreedor de esta cuenta puede ser total o parcialmente capitalizado, utilizarse para compensar pérdidas, pero no puede distribuirse como dividendo en efectivo.

10. RESULTADOS

Un resumen de los resultados de la Compañía es como sigue:

	2015	2014
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	107,431.98	107,431.98
GANANCIA DEL EJERCICIO	1,844.11	0.00
	109,276.09	107,431.98

11. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía (excluyendo los ingresos provenientes de inversiones, es como sigue:

	2015	2014
ARRIENDO TERRENOS SAN LUIS		3,027.00
INTERESES EN PRESTAMOS Y OTROS	67,502.00	968.00
OTROS INGRESOS	503.93	11,104.11
AJUSTES AÑOS ANTERIORES	2,950.18	
VENTAS OTROS TARIFA 0%	2,337.39	3,455.31
	73,293.50	18,554.42

12. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos operacionales y no operacionales reportados en los estados financieros es como sigue:

	2015	2014
GASTOS OPERACIONALES	17,987.83	19,026.85
GASTOS NO OPERACIONALES	53,461.56	20,730.64
	71,449.39	39,757.49

13. IMPUESTO A LA RENTA

La Asamblea Nacional en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de 29 de Diciembre de 2010, aprobó El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión. En la que señala en las Disposiciones Transitorias, Primera que “Durante el ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será del 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013”.

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2010 ha sido aplicando la tasa del 25%, de acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

La conciliación del impuesto a la renta fue preparada por la Compañía considerando la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a las operaciones.

Para el cálculo del impuesto a la renta del ejercicio 2015, de conformidad a lo establecido en el Art. 41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y al Reglamento para la Aplicación a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno emitido mediante Decreto Ejecutivo 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial 209 de junio 8 del 2010, las compañías deberán considerar como impuesto a la renta del ejercicio el mayor valor

entre el anticipo calculado para el año 2015, conforme a lo establecido en la normativa vigente y el impuesto a la renta causado.

El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2015 fue de \$ 3,878.67 y al existir utilidades en el ejercicio generó impuesto a la renta causado por \$ 10,587.23.

14. CONTRATOS

Contrato de arrendamiento Inmobiliaria Cantabria S.A. CANSA, con fecha 4 de octubre de 1996 en la ciudad de Quito, donde EQR EQUATOROSES C.A. toma en arrendamiento la hacienda San Luis con la finalidad de destinarla a cultivar flores para la exportación, levantar sobre la misma sus respectivas instalaciones y en general ejecutar las labores de siembra, cultivo y cosecha de productos agrícolas.

Este contrato quedo en vigencia hasta febrero del año 2014.

15. RECLASIFICACIONES

Al 31 de diciembre de 2015 ciertas cifras de los estados financieros de la Compañía han sido reclasificadas para efectos de presentación.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de este informe preparado por la administración (Marzo 31 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieron tener un efecto importante sobre los estados financieros.

MARIA CRISTINA DONOSO
GERENTE GENERAL

JOSE MONCAYO
CONTADOR