

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

MODELO DE ESTADOS FINANCIEROS NIIF's 2,016

<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	11
Cuentas por cobrar comerciales	2	11
Otros Activos Corrientes	3	11
Propiedad maquinarias y equipo	4	11-12
Cuentas por cobrar largo plazo	5	12
Impuestos por pagar	7	12
Capital Social	8	12
Reservas	9	13
Aportes futuras capitalizaciones	10	13
Resultados	11	13
Ingresos	12	13
Gastos por naturaleza	13	14
Impuesto a la Renta	14	14
Contratos	15	15
Reclasificación	15	15
Eventos Subsecuentes	17	15

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 2,016

	NOTAS	2,016	2,015
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
CAJA-BANCOS	1	63.955	1.419
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	2	124.848	76.591
RETENCION IMPUESTO A LA RENTA	3	1.460	0
CREDITO FISCAL Y RETENCION IVA	3	3.179	3.179
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		193.442	81.189
ACTIVO FIJO			
HACIENDA TERRENO	4	9.554	9.554
HACIENDA TERRENO REVALUADO	4	1.241.305	1.241.305
EDIFICIOS	4	182.912	182.912
EDIFICIOS REVALUADO	4	264.598	264.598
MAQ. MUEBLES, ENSERES Y EQUIPOS	4	680	680
DEPRECIACION ACUMULADA	4	-112.680	-94.910
DEPRECIACION ACUM. REVALUADA EDIFICIO	4	-71.385	-35.692
TOTAL ACTIVOS FIJOS		1.514.984	1.568.445
OTROS ACTIVOS			
CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO	5	110.357	149.897
TOTAL OTROS ACTIVOS		110.357	149.897
TOTAL DEL ACTIVO		1.818.782	1.799.531
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR		6.561	800
IMPUESTOS POR PAGAR	6	10.314	5.024
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		6.030	0
TOTAL PASIVO CORRIENTE		22.905	5.824
TOTAL DEL PASIVO		22.905	5.824
PATRIMONIO NETO			
CAPITAL	7	1.000	1.000
RESERVA LEGAL	8	551	551
RESERVA FACULTATIVA	8	20.785	20.785
CAPITAL ADICIONAL	9	156.193	156.193
SUPERAVIT POR REVALUACION DE P.P. EQUIPO	9	1.505.903	1.505.903
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	10	109.276	107.432
UTILIDAD (PERDIDAS) EJERCICIO	10	2.169	1.844
TOTAL PATRIMONIO NETO		1.795.877	1.793.707
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.818.782	1.799.531

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2,016**

	NOTAS	2,016	2,015
	11		
INGRESOS			
ARRIENDOS		67.762	0
VENTAS OTRAS TARIFAS 0%		330	
INTERESES EN PRESTAMOS Y OTROS			2.337
OTROS INGRESOS		5.018	70.956
TOTAL INGRESOS		73.110	73.294
	12		
GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS			
GASTOS OPERACIONALES		17.273	17.988
GASTOS NO OPERACIONALES		53.462	53.462
OTROS GASTOS		206	0
TOTAL GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS		70.941	71.449
UTILIDAD / (PERDIDA) DEL EJERCICIO		2.169	1.844

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2,016

	Capital Social	Aporte Futuras Capitalizaciones	Reserva legal	Reserva Facultativa	Superávit por Revalorización	Superávit por Capital Adicional	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2,014	1.000	0	551	20.785	585.331	156.193	107.432	871.292
Saldo Inicial Periodo actual 31.12.2,015	1.000	0	551	20.785	585.331	156.193	107.432	871.292
Aporte futuras Capitalizaciones								
Enjugacion pérdidas acumuladas años anteriores								
Superavit por Revaluación de Activos					920.572			920.572
Utilidad/ Pérdida del ejercicio							1.844	1.844
Reserva Legal								
Saldo al 31 de diciembre del 2,015	1.000	0	551	20.785	1.505.903	156.193	109.276	1.793.707
Saldo Inicial Periodo actual 31.12.2,016	1.000	0	551	20.785	1.505.903	156.193	109.276	1.793.707
Aporte futuras Capitalizaciones								0
Enjugacion pérdidas acumuladas años anteriores								0
Superavit por Revaluación de Activos								0
Utilidad/ Pérdida del ejercicio							2.169	2.169
Reserva Legal								0
Saldo al 31 de diciembre del 2,016	1.000	0	551	20.785	1.505.903	156.193	111.446	1.795.877

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

	<u>2,016</u>	<u>2,015</u>
Excedente de los ingresos sobre los egresos	2.169	1.844
<u>Ajustes para conciliar la utilidad (Pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de operaciones</u>		
Depreciaciones	53.462	53.462
Amortizaciones		601
<u>Cambios netos en activos y pasivos de operaciones</u>		
Aumento (Disminución) Cuentas por Cobrar	48.257	2.337
Aumento (Disminución) Inventarios		
Aumento (Disminución) Otras Cuentas Largo Plazo	-39.540	
Aumento (Disminución) Otros Activos		-
		64.796
Aumento (Disminución) Cuentas por Pagar		-576
Aumento (Disminución) Obligaciones Fiscales y Laborales		4.997
Aumento (Disminución) Provisiones y Otras Cuentas por Pagar	-3.142	800
Aumento (Disminución) Provisiones y Otras Cuentas por Pagar		
Efectivo Neto Provisto en Actividades Operativas	61.205	-
		1.331

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2,016**

	<u>2,016</u>	<u>2,015</u>
<u>Flujos de efectivo en actividades operativas</u>		
Efectivo Recibido de Clientes y Otros	59.246	5.617
Efectivo Pagado a Proveedores y Empleados	-1.710	-6.948
Intereses Pagados		
Otros Ingresos	5.000	
Otros Egresos		
Efectivo utilizado por flujo de operaciones	62.536	-1.331
<u>Flujos de efectivo en actividades de inversión</u>		
Ventas, Bajas de Activos Fijos		
Aumento (Disminución) Inversiones Corrientes		0
Efectivo neto utilizado provisto en actividades de inversión	0	0
<u>Flujos de efectivo en actividades de financiamiento</u>		
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	0	0
Aumento neto de Caja y Equivalentes	62.536	-1.331
Caja y Equivalentes a Principio de Año	1.419	2.749
Caja y Equivalentes a Final de año	63.955	1.419

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2,016

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 1.12 % 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 2016. 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 2,016, 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 2,016 y al 31 de diciembre del 2,015, la Compañía obtuvo una utilidad en el ejercicio 2,016 por un valor \$ 2.169, el flujo de efectivo proveniente de y usado en las actividades de operación es positivo \$ 62.536 y negativo en \$ 1.331 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 2,016, 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 2,010, las compañías deberán considerar como impuesto a la renta del ejercicio el mayor valor entre el anticipo calculado para el año 2,016 (nota 13) conforme a lo establecido en la normativa vigente y el impuesto a la renta causado.

El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2,016 fue de \$ 10.227 y al existir utilidades en el ejercicio generó el gasto por impuesto a la renta \$ 10.227.

2.7 Tarifa impuesto a la renta año 2,011 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 2,010, 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 2,011, 23% para el año 2,012 y 22% a partir del año 2,013.

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
2,008	9
2,009	4
2,010	3
2,011	5
2,012	4
2,013	3
2,014	4
2,015	4
2,016	3

1.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2,016 está conformado de la siguiente manera:

	2,016	2,015
CAJA	40	40
BANCOS	63.915	1.379
	63.955	1.419

2. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2,016 se resumen:

	2,016	2,015
FDC FINANCIAL INC.	75.248	75.248
CLIENTES	49.600	1.343
	124.848	76.591

3. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Un resumen de otros activos es como sigue:

	2,016	2,015
RETENCION IMPUESTO A LA RENTA	1.460	
RETENCION IVA	1.000	
CREDITO FISCAL I.V.A.	2.179	3.179
	4.639	3.179

4. PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2,016 comprende:

	2,016	2,015
HACIENDA TERRENO	9.554	9.554
HACIENDA TERRENO REVALUADO	1.241.305	1.241.305
EDIFICIOS	182.912	182.912
EDIFICIOS REVALUADO	264.598	264.598
MAQ. MUEBLES, ENSERES Y EQUIPOS	680	680
DEPRECIACION ACUMULADA	-112.680	-94.910
DEPRECIACION ACUMULADA REVALUADA	-71.385	-35.692
TOTAL ACTIVOS FIJOS	1.514.984	1.568.445

Se registró en el año 2,015 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

Se registró en el año 2,015 el avalúo de la propiedad de la empresa en la ciudad de Quito base al Catastro municipal por un valor neto de \$ 317.412

5. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Se componen de la siguiente manera:

	2,016	2,015
EQR - EQUATOROSES C.A.		39.540
FDC FINANCIAL INC.	110.357	110.357
	110.357	149.897

6. IMPUESTOS POR PAGAR

Un resumen de impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2,016 es el siguiente:

	2,016	2,015
IMPUESTO A LA RENTA	10.227	5.024
OBLIGACIONES FISCALES CON EL SRI	87	
	10.314	5.024

7. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2,016 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	990	990	98,96%
DONOSO CASTRO MARIA CRISTINA	10	10	1,04%
	1.000	1.000	100,00%

8. RESERVAS

Las reservas se componen de la siguiente manera:

	2,016	2,015
RESERVAS		
RESERVA LEGAL	551	551
RESERVA FACULTATIVA	20.785	20.785

	21.336	21.336
--	---------------	---------------

9. SUPERA VIT

	2,016	2,015
CAPITAL ADICIONAL	156.193	156.193
SUPERA VIT POR REVALUACION P.P EQUIPO	1.505.903	1.505.903
	1.662.096	1.662.096

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:

	2,016	2,015
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	109.276	107.432
GANANCIA DEL EJERCICIO	2.169	1.844
	111.446	109.276

11. INGRESOS

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

	2,016	2,015
ARRIENDO TERRENOS Y CASAS	67.762	
INTERESES EN PRESTAMOS Y OTROS		67.502
OTROS INGRESOS	5.018	504
AJUSTES AÑOS ANTERIORES		2.950
VENTAS OTROS TARIFA 0%	330	2.337
	73.110	73.294

12. GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	2,016	2,015
GASTOS OPERACIONALES	17.273	17.988

GASTOS NO OPERACIONALES (DEPRECIACIONES)	53.462	53.462
OTROS GASTOS	206	
	70.941	71.449

13. IMPUESTO A LA RENTA

La Asamblea Nacional en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de 29 de Diciembre de 2,010, 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 2,011, 23% para el año 2,012 y 22% a partir del año 2,013”.

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2,010 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 2,016, 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 2,010, las compañías deberán considerar como impuesto a la renta del ejercicio el mayor valor entre el anticipo calculado para el año 2,016, conforme a lo establecido en la normativa vigente y el impuesto a la renta causado.

El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2,016 fue de \$ 10.227 y al existir utilidades en el ejercicio generó impuesto a la renta causado por \$ 10.227.

14. CONTRATOS

Contrato de arrendamiento Inmobiliaria Cantabria S.A. CANSA, con fecha 4 de octubre de 1996 en la ciudad de Quito, donde EQE EQUATOROSSES 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 estuvo vigente hasta febrero del año 2016.

15. RECLASIFICACIONES

Al 31 de diciembre de 2,016 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 2,016 y la fecha de este informe preparado por la administración (Marzo 31 2,017) 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

RODOLFO OBANDO S.
CONTADOR