

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

MODELO DE ESTADOS FINANCIEROS NIIF's 2,017

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estado individual de situación financiera	3
Estado individual de resultado integral	4
Estado individual de cambios en el patrimonio	5
Estado individual 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	C	10
Cuentas por cobrar comerciales	D	11
Otros Activos y Pasivos Corrientes	E	11
Propiedad maquinarias y equipo	F	11-12
Otros Activos No Corrientes	G	13
Cuentas por pagar	H	13
Patrimonio	J	14
Reservas	J	14
Resultados	J	14
Ingresos y Otros Ingresos	K-M	15 - 16
Gastos de administración	L	16
Impuesto a la Renta	I	13
Contratos	N	16
Reclasificación	O	17
Eventos Subsecuentes	P	17

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 2017

A. Estado de Situación Financiera

Activos

ACTIVOS	Notas	Saldos al <u>31-dic-17</u> (en U.S. dólares)	<u>31-dic-16</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	C	400	63.954
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar Relacionadas y no relacionadas	D	230.848	124.848
Otros activos corrientes	E	3.179	4.639
Total activos corrientes		234.427	193.441
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, planta y equipo	F	1.461.522	1.514.984
Otros activos no corrientes	G	110.357	110.357
Total activos no corrientes		1.571.879	1.625.341
TOTAL		1.806.306	1.818.782

Pasivos

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	Saldos al <u>31-dic-17</u> (en U.S. dólares)	<u>31-dic-16</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	H	8.060	12.591
Impuesto a la Renta	I	2.784	10.227
Pasivo por impuestos Corrientes		0	87
Total pasivos corrientes		10.843	22.905
Total pasivos		10.843	22.905
PATRIMONIO:			
Capital emitido	J	1.000	1.000
Resultado ejercicios anteriores		111.446	109.276
Otras Reservas	J	177.114	177.528
Otros Resultados Integrales	J	1.505.903	1.505.903
Utilidad (Pérdida) del ejercicio			2.169
Total patrimonio		1.795.463	1.795.877
TOTAL		1.806.306	1.818.782

Las notas adjuntas de la A a L,
Son parte integral de los Estados Financieros

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2,017**

B. Estado de Resultados Integrales

	Notas	Saldos al <u>31-dic-17</u> (en U.S. dólares)	<u>31-dic-16</u>
Ingresos por Actividades Ordinarias	K	62.000	68.092
Costos de Ventas y Producción			
Ganancia (Pérdida) Bruta en Ventas		62.000	68.092
Gastos de Operación			
Gastos de administración	L	-61.473	-60.460
Total Gastos de Operación		-61.473	-60.460
GANANCIA (PÉRDIDA) EN OPERACIÓN		527	7.632
Otros (Ingresos) Egresos - Neto			
Otros ingresos	M	6.030	5.018
Otros egresos		0	-206
Otros (Ingresos) Egresos - Neto		6.030	4.812
Ganancia (Pérdida) antes de impuestos		6.557	12.444
15% Participación Trabajadores		-	-
22% Impuesto a la Renta		6.971	10.274
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio		-414	2.169

Las notas adjuntas de la A a L,
Son parte integral de los Estados Financieros

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2,017

C. Estado de Cambios en el Patrimonio

	Saldos al	
	<u>31-dic-17</u>	<u>31-dic-16</u>
	(en U.S. dólares)	
Capital Social		
Saldo Inicial	1.000	1 000
Saldo Final	1.000	1.000
Reservas		
Saldo Inicial	177.114	177.528
Saldo Final	177.114	177.528
RESULTADOS ACUMULADOS		
Saldo Inicial	109.276	109.276
Otros Resultados Integrales	1.505.903	1.505.903
Ganancias Acumuladas	2.169	
Saldo Final	1.617.349	1.615 179
Resultados Acumulados		
Saldo Inicial	2.169	
Perdidas Ejercicios Anteriores		
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio		2.169
Saldo Final	2.169	2.169
Total Inversión de los Socios	1.795.463	1.795.877

Las notas adjuntas de la A a L,
Son parte integral de los Estados Financieros

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017****D. Estado de Flujos de Efectivo**

	Saldos al	
	<u>31-dic-17</u>	<u>31-dic-16</u>
	(en U.S. dólares)	
Flujos de efectivo en actividades operativas		
Efectivo Recibido de Clientes y Otros		57 915
Efectivo Pagado a Proveedores y Empleados	-22.921	-1 710
Otros Egresos	-43 634	
Impuesto a la Renta		
Otros Ingresos	3 000	5.000
Efectivo utilizado por flujo de operaciones	-63.555	61.205
Flujos de efectivo en actividades de inversión		
Adquisición de Propiedad, Maquinaria y Equipo		
Adquisición de Intangibles		
Ventas, Bajas de Activos Fijos		
Disminución de Inversiones Largo Plazo		
Efectivo neto utilizado provisto en actividades de inversión		
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento		
Aumento (Disminución) Obligaciones Por Pagar		
Aumento (Disminución) Obligaciones Largo Plazo		
Aumento (Disminución) Resultados		
Efectivo neto proveniente en actividades de financiamiento		
Aumento neto de Caja y Equivalentes	-63.555	61.205
Caja y Equivalentes a Principio de Año	63.955	2 750
Caja y Equivalentes a Final de año	400	63 955

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA**CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO
NETO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES OPERATIVAS**

	<u>31-dic-17</u>	<u>31-dic-16</u>
Excedente de los ingresos sobre los egresos	-414	2.169
Ajustes para conciliar la utilidad (Pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de operaciones		
Depreciaciones y Amortizaciones	53.462	53.462
Provisión de cuentas incobrables		
Provisión participación trabajadores		
Provisión impuesto a la renta	6.971	10.274
Provisión jubilación patronal y desahucio		
Cambios netos en activos y pasivos de operaciones		
Aumento (Disminución) Cuentas por Cobrar		37.982
Aumento (Disminución) Inventarios		
Aumento (Disminución) Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-111.512	-39.540
Aumento (Disminución) Cuentas por Pagar		
Aumento (Disminución) Obligaciones Fiscales y Laborales		
Aumento (Disminución) Otros Activos y Otras Cuentas Por Pagar	-12.062	-3.142
Efectivo Neto Provisto en Actividades Operativas	-63.555	61.205

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2,017****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 - 0.20 % 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 2017. 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 Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA. Al 31 de diciembre del 2,017, 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 2,017 y al 31 de diciembre del 2,016, la Compañía registró pérdida por \$ 414 en el año 2,017 y obtuvo una utilidad en el ejercicio 2,016 por un valor \$ 2.169. 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 y en base al método del devengado.

2.6 Impuesto a la Renta

Para el cálculo del impuesto a la renta del ejercicio 2,017, 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 2,017 (nota 13) conforme a lo establecido en la normativa vigente y el impuesto a la renta causado.

El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2,017 fue de \$ 2.728 mientras que en el presente ejercicio generó el gasto por impuesto a la renta \$ 6.974 .

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
2,014	4
2,015	4
2,016	3

Inflación anual promedio en diciembre de los últimos once años (2007 - 2017): 3,64%

(NOTA C) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2,017 está conformado de la siguiente manera:

Detalle	Saldo al 31-dic-17	Saldo al 31-dic-16
	(en U.S. Dólares)	
Caja	0	40
Bancos	400	63.915
TOTAL	400	63.955

(NOTA D) CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2017 se resumen:

Detalle	Saldo al 31-dic-17	Saldo al 31-dic-16
	(en U.S. Dólares)	
Cientes locales	111.600	49.600
Subtotal	111.600	49.600

(Nota E) - Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de Activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic-17	Saldo al 31-dic-16
	(en U.S. Dólares)	
Activos por Impuestos Corrientes		
Crédito Tributario IVA	1.000	1.000
Retencion en la fuente		1.460
Retencion en la fuente de I.V.A.	2.179	2.179
Total	3.179	4.639
Pasivos por Impuestos Corrientes		
Obligaciones con la administración tributaria	2.784	10.314
Total	2.784	10.314

(Nota F) - Propiedades, planta y equipo

El saldo de este grupo se descompone en las siguientes cuentas:

Detalle	Saldo al 31-dic-17	Saldo al 31-dic-16
	(en U.S. Dólares)	
Terrenos	1.250.858	1.250.858
Obras civiles	447.510	447.510
Maquinaria y equipo	680	680
Muebles y enseres	-	-
Total	1.699.048	1.699.048
Depreciación acumulada	-237.526	-184.064
Propiedad, maquinarias y equipos neto	1.461.522	1.514.984

Se registró en el año 2015 el avalúo del Terreno de la hacienda en base al avalúo efectuado por el Ing. José Rene López registro SC.RNP.473, perito avaluador por un total de \$ 1.250.858

Se registro 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 \$ 317.412

El movimiento de Propiedades, planta y equipo, fue como sigue:

Detalle	Al 31 de Diciembre del	
	2017	2016
Al Costo:		
Saldo inicial	193.145	193.145
Adquisiciones, reclasificaciones y bajas	-	-
Valuación propiedad, maquinarias y equipos (1)	1.505.903	1.505.903
Total	1.699.048	1.699.048

La depreciación acumulada a la misma fecha, se descomponía en las siguientes cuentas:

Detalle	Al 31 de Diciembre del	
	2017	2016
Obras civiles	236.885	183.492
Maquinaria y equipo	641	573
Saldos netos al fin del año	237.526	184.064

(Nota G) – Otros activos no corrientes

El desarrollo de Otros activos no corrientes es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic-17	Saldo al 31-dic-16
	(en U.S. Dólares)	
Cuentas por Cobrar FDC Financial Inc.	110.357	110.357
Otros Activos No Corrientes	110.357	110.357

(Nota H) - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic-17	Saldo al 31-dic-16
	(en U.S. Dólares)	
Cuentas por pagar comerciales		
Cuentas por pagar no relacionadas	8.060	6.561
Cuentas por pagar relacionadas	-	5.230
Subtotal	8.060	11.791
Otras cuentas por pagar		
Cuenta por pagar terceros	-	800
Subtotal	0,00	800
Total	8.060	12.591

(Nota I) – 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 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 2017, 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 2017, conforme a lo establecido en la normativa vigente y el impuesto a la renta causado.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 22% sobre la utilidad gravable (a partir del año 2018 la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre la utilidad gravable). Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic-17	Saldo al 31-dic-16
Impuesto a la Renta	6.971	10.274
Retenciones en la fuente y anticipo pagados	-4.188	-11.687
Saldos a favor ó en contra del contribuyente	2.783	-1.413
Un resumen de las conciliaciones tributarias es como sigue:		
Utilidad contable	6.557	12.443
Participación trabajadores	-	-
Utilidad base para el impuesto a la renta	6.557	12.443
Más gastos no deducibles	35.692	35.899
Utilidad ajustada para el cálculo de impuesto a la renta	42.249	48.342
Menos amortización de pérdidas	-10.562	-
Base imponible (gravable)	31.687	48.342
Impuesto a la Renta Registrado en Resultados del Año	6.971	10.274

(Nota J) - Patrimonio

a. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2017 el capital social es de \$ 1.000 dividido en un mil acciones iguales, acumulativas e indivisibles de \$ 1 dólar de valor nominal cada una.

a. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2017 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%

Por disposición legal de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje del diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos, el veinte por ciento del capital social.

Las reservas se componen de la siguiente manera:

	Saldo al 31-dic-17	Saldo al 31-dic-16
	(en U.S. Dólares)	
RESERVAS		
Reserva Legal	551	551
Reserva Facultativa	20 785	20 785
Capital Adicional por Dolarización	155 778	156 192
TOTAL	177.114	177.528

c. Resultado ejercicios anteriores

Los resultados se componen de la siguiente manera:

	Saldo al 31-dic-17	Saldo al 31-dic-16
	(en U.S. Dólares)	
Utilidades No Distribuidas	111 446	109 276

d. Otros Resultados Integrales

Los resultados se componen de la siguiente manera.

	Saldo al 31-dic-17	Saldo al 31-dic-16
	(en U.S. Dólares)	
Superavit de revaluación Propiedad Planta y Equipo	1 505.903	1.505.903
Total	1.505.903	1.505.903

(Nota K) - Ingresos de actividades ordinarias

Los Ingresos de actividades ordinarias se componen de lo siguiente:

Detalle	Saldo al 31-dic-17	Saldo al 31-dic-16
	(en U.S. Dólares)	
Ventas netas locales	62.000	68.092
Total	62.000	68.092

(Nota L) - Gastos de administración

Un resumen de Gastos de administración es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic-17	Saldo al 31-dic-16
Seguro Médico Empleados	0	3.588
Formularios pre impresos	0	24
Mantenimiento Vehículos	0	336
Mantenimiento Instalaciones Hacienda	962	47
Teléfonos	200	200
Luz (ELEPCO)	1.440	0
Seguro Vehículos	0	2.396
Seguros (Ecuatoriano Suiza)	5.410	0
Vigilancia Electrónica y Mon	0	182
Iva cargado al gasto	0	11
Gastos Legales e impuestos	0	214
Depreciación por Revaluación	35.692	35.692
Depreciación de edificios	17.701	17.701
Depreciación de maquinaria y equipo	68	68
Total	61.473	60.460

(Nota M) - Otros ingresos

Un resumen de Otros ingresos es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic-17	Saldo al 31-dic-16
	(en U.S. Dólares)	
Otros Ingresos		
Ingresos no relacionados giro negocio	6.030	5.018
TOTAL	6.030	5.018

N. CONTRATOS

Contrato de arrendamiento Inmobiliaria Cantabria S.A. CANSA, con fecha 4 de octubre de 1996 en la ciudad de Quito, donde EQR EQUATORIOSES 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.

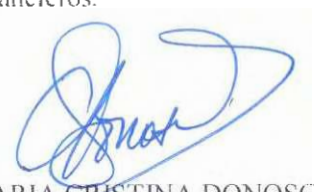
Este contrato estuvo vigente hasta febrero del año 2016.

O. RECLASIFICACIONES

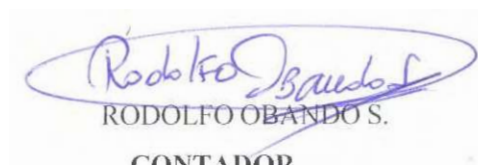
Al 31 de diciembre de 2017 ciertas cifras de los estados financieros de la Compañía han sido reclasificadas para efectos de presentación.

P. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de este informe preparado por la administración (Marzo 30 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



MARIA CRISTINA DONOSO
GERENTE GENERAL



RODOLFO OBANDO S.
CONTADOR

