

**DURANINMO S. A.**

**Estados Financieros**

**Periodos**

**Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015**

**Con el Informe del Auditor Independiente**

**DURANINMO S. A.**

**Estados Financieros**

**Periodos**

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

**Índice del Contenido**

Informe del Auditor Independiente

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integral

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

**Abreviaturas usadas:**

NIAA - Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento.

NIC - Normas Internacionales de Contabilidad.

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera.

US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América.

Compañía - DURANINMO S. A.

# Juan Candelario Terán

Contador Público Autorizado

Urb. La Rioja etapa Asturias Mz. 9 Villa 33	Auditor Externo Independiente	Teléfono: 593-4-2 6013575 Celular: 0984166930 E-mail: j_candelario_teran@hotmail.com
--	-------------------------------	--

## Informe de Auditoría emitido del Auditor Independiente

A los Señores de la Junta General de Accionistas de:  
**DURANINMO S. A.**

### **Opinión**

1. He examinado los estados financieros de DURANINMO S. A. que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, que incluyen un resumen de las principales políticas de contabilidad significativa y otras notas explicativas a los estados financieros.
2. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de DURANINMO S. A., al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera vigentes en el Ecuador.

### **Fundamento de la Opinión**

3. He efectuado la Auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros de Mi Informe. Soy independiente de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros**

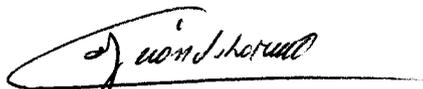
4. La administración de DURANINMO S. A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y elaborando estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias del entorno económico en que desarrolla sus operaciones la Compañía.
5. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la entidad de continuar como Empresa en Marcha, utilizando dicha norma contable como base fundamental, los Administradores de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

## **Responsabilidad del Auditor Independiente**

6. Mi responsabilidad, es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a mi auditoría dirigida de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA respecto a los años 2016 y 2015. Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos, y que planifique y realice la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de *representación errónea de importancia relativa*.
7. Una auditoría incluye desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del Auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el Auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de DURANINMO S.A. para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiadas en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de DURANINMO S.A. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y a lo razonable de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es *suficiente y apropiada para proporcionar una base para mis opiniones de auditoría*.

## **Informe sobre otros requisitos legales**

8. La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción de DURANINMO S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.



C.P.A. Juan Candelario Terán  
SC-RNAE -2 No. 381  
Registro Nacional 33.813

Guayaquil, Mayo 19 del 2017

**DURANINMO S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
 Al 31 de diciembre del 2016 y 2015  
 Expresado en US \$ Dólares

	NOTAS	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	162,725	1,230,106
Activos financieros	4	710,000	0
Existencias	5	3,823,843	1,956,341
Gastos pagados por anticipado	6	154,121	0
Activos por impuestos corrientes	7	100,210	66,459
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<u>4,950,899</u>	<u>3,252,905</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad, planta y equipos netos	8	281,259	0
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>281,259</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>5,232,158</u>	<u>3,252,905</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Pasivos financieros	9	4,738,109	3,211,426
Pasivos por impuestos corrientes	10	21,222	18,043
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<u>4,759,330</u>	<u>3,229,469</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Prestamos accionistas	11	443,590	0
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<u>443,590</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>5,202,920</u>	<u>3,229,469</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital social	12	800	800
Reserva legal	13	400	0
Resultados acumulados	14	22,236	0
Resultado del ejercicio		5,801	22,636
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<u>29,238</u>	<u>23,436</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<u>5,232,158</u>	<u>3,252,905</u>

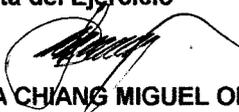
  
**ORELLANA CHIANG MIGUEL OLEGARIO**  
 Representante Legal

  
**ING. PEDRO MAURICIO FLORES MURRIETA**  
 Contador

Véanse las notas a los estados financieros

**DURANINMO S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL**  
 Al 31 de diciembre del 2016 y 2015  
 Expresado en US \$ Dólares

	NOTAS	2016	2015
<b>Ingresos:</b>			
Ventas netas	15	0	2,490,124
(-) Costo de ventas	16	0	(212,805)
<b>Utilidad en operación</b>		<u>0</u>	<u>2,277,319</u>
<b>Gastos:</b>			
Gastos de ventas y administración	17	(2,020,756)	(2,248,298)
Otros Ingresos, netos	18	2,028,665	0
Total gastos de ventas, administración y otros ingresos		<u>7,909</u>	<u>(2,248,298)</u>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		<u>7,909</u>	<u>29,021</u>
Menos: Impuesto a la renta	19	(2,108)	(6,385)
<b>Utilidad Neta del Ejercicio</b>		<u>5,801</u>	<u>22,636</u>

  
**ORELLANA CHIANG MIGUEL OLEGARIO**  
 Representante Legal

  
**ING. PEDRO MAURICIO FLORES MURRIETA**  
 Contador

Véanse las notas a los estados financieros

**DURANINMO S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
 Al 31 de diciembre del 2016 y 2015  
 Expresado en US \$ Dólares

	Capital	Reserva	Resultados	Patrimonio
	Social	Legal	Acumulados	Total
Saldos al 10 de febrero del 2015	<u>800</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>800</u>
Resultado del ejercicio			22,636	22,636
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	<u>800</u>	<u>0</u>	<u>22,636</u>	<u>23,436</u>
Apropiación de la reserva legal		400	(400)	0
Resultado del ejercicio			5,801	5,801
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>28,038</u>	<u>29,238</u>

  
**ORELLANA CHIANG MIGUEL OLEGARIO**  
 Representante Legal

  
**ING. PEDRO MAURICIO FLORES MURRIETA**  
 Contador

**DURANINMO S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
 Al 31 de diciembre del 2016 y 2015  
 Expresado en US \$ Dólares

	2016	2015
<b>Flujos de efectivos procedentes de (utilizando en) las actividades de operación:</b>		
Cobros procedentes de bienes y prestación de servicios	0	2,490,124
Otros cobros por actividades de Operación	2,028,665	2,473,500
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios, empleados	(2,548,377)	(3,734,319)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<b>(519,712)</b>	<b>1,229,306</b>
<b>Flujos de efectivos procedentes de (utilizando en) las actividades de inversión:</b>		
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	(710,000)	0
Adquisición de propiedad planta y equipo	(281,259)	0
<b>Flujos de efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>(991,259)</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de efectivos procedentes de (utilizando en) las actividades de financiamiento:</b>		
Aporte en efectivo por aumento de capital	0	800
Otras entradas(salidas) de efectivo	443,590	0
<b>Flujos de efectivo utilizado en las actividades de financiamiento</b>	<b>443,590</b>	<b>800</b>
<b>Aumento (disminución) neto en efectivo</b>	<b>(1,067,381)</b>	<b>1,230,106</b>
Efectivo en caja y bancos al inicio del período	1,230,106	0
Efectivo en caja y bancos al final del período	162,725	1,230,106
<b>Conciliación entre la ganancia(pérdida) neta y los flujos de operación</b>		
Utilidad Neta	7,909	29,021
<b>Ajustes por partidas distintas al efectivo</b>		
Ajuste por gasto por impuesto a la renta	(2,108)	(6,385)
<b>Cambios en Activos y Pasivos</b>		
(Incremento) disminución en activos financieros		0
(Incremento) disminución en existencias	(1,867,503)	(1,956,341)
(Incremento) disminución en activos por impuestos corrientes	(33,751)	(66,459)
(Incremento) disminución en activos prepagados	(154,121)	0
Incremento (disminución) en pasivos financieros	1,526,683	3,211,426
Incremento (disminución) en pasivos por impuestos corrientes	3,179	18,043
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<b>(519,712)</b>	<b>1,229,306</b>

  
**ORELLANA CHIANG MIGUEL OLEGARIO**  
 Representante Legal

  
**ING. PEDRO MAURICIO FLORES MURRIETA**  
 Contador

# DURANINMO S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 y 2015

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

### 1. Información General de la Compañía.

DURANINMO S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas el 28 de Enero del 2015 ante el Doctor Humberto Alejandro Moya Flores, Notario Titular Trigésimo Octavo del Cantón, su actividad principal consiste ACTIVIDADES DE PROMOTORA INMOBILIARIA, las instalaciones se encuentran en el cantón Durán de la Provincia del Guayas.

La compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas el Registro Único de Contribuyentes No. 0992901276001, el domicilio tributario de la Compañía está ubicado en el Cantón Durán, Parroquia Eloy Alfaro, Ciudadela Maldonado MZ. 18 Solar 45.

**Operaciones.-** La Compañía concentra sus ingresos en las actividades de Promotora Inmobiliaria durante el 2015 obtuvo ingresos por ventas de terrenos equivalentes a US\$ 2'376,500 que representan el 95.44% de los ingresos, durante el año 2016 la Compañía no obtuvo ingreso por venta de terrenos.

#### Situación actual del país

En el año 2016 fue un año de inflexión debido a la desaceleración de la economía ecuatoriana en -1,7% estimándose con un decrecimiento del -1%.

La inflación anual cerró en 1,11% y se prevé para el año 2017 una inflación no mayor al 3%.

En el 2016 el salario básico se fijó en \$375 con un incremento de \$9 en relación al año anterior.

El Producto Interno Bruto del Ecuador (PIB) creció 0.6% en el segundo trimestre del año comparado con los primeros tres meses del ejercicio, según informó el Banco Central del Ecuador (BCE). Mientras que, comparado con el segundo trimestre del año pasado, registró una caída del -2.2%. El BCE explicó que el resultado trimestral se explica por un crecimiento del 5% de las exportaciones en relación a los tres primeros meses del año.

El Gobierno Central fijó para el año 2016 el Presupuesto General del Estado en USD 29,835 millones, a generarse, fundamentalmente, por recaudación de impuestos (51.9%), financiamiento público (22.1%), ingresos no tributarios (7.9%) e ingresos petroleros (0.02%).

El petróleo se ubicó en un promedio de USD 34.7 por barril en el año 2016, US\$7,2 menos por barril comparado con el año 2015.

Durante el año 2016 mediante registro oficial No. 759 se creó la ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas en Manabí y Esmeraldas por el terremoto del 16 de Abril del 2016, creándose por una sola vez la siguientes contribuciones solidarias sobre las Remuneraciones recibidas por empleados mayores a \$1.000 de acuerdo a tabla emitida por el Servicio de Rentas Internas; Contribución Solidaria sobre el Patrimonio de toda persona natural que al 01 de Enero del 2016 posean un patrimonio individual igual o mayor a \$1'000,000 de los Estados Unidos de Norteamérica, pagando la contribución del 0,90% en caso de residentes en el Ecuador la contribución se calcula sobre el

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

patrimonio ubicado dentro y fuera del país, y en el caso de no residentes del Ecuador la contribución se calculará sobre el Patrimonio ubicado en Ecuador; Contribución Solidaria sobre las Utilidades para las sociedades que realizaron actividades económicas y que fueron sujetos pasivos del impuesto a la Renta, pagarán una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la Utilidad Gravable del Ejercicio fiscal del año 2015 y Contribución sobre Bienes Inmuebles y derechos representativos de Capital existente en Ecuador de propiedad de Sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones equivalente al 1,8% del Avalúo Catastral del año 2016 sobre dichos bienes y el Valor Patrimonial Proporcional de los Derechos Representativos de Capital de Sociedades Residentes en Ecuador.

Finalmente en la primera disposición transitoria incrementa la tarifa del IVA del 12 al 14% durante el periodo de hasta un año contando a partir de Junio del 2016.

**2. Resumen de la Principales Políticas Contables.**

**a) Bases de presentación**

Los estados financieros de la entidad comprenden el estado de situación financiera, estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 y 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera – NIIF.

**b) Declaración Explícita**

La Administración de la Compañía ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros con fecha marzo 15 del 2017, los mismos fueron debidamente autorizados de manera que sean puestos a disposición de la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

**c) Moneda de Presentación**

Los Estados Financieros de la Compañía se expresan en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada en el Ecuador a partir de Marzo del año 2000, en consecuencia, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de los Estados Financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**d) Activos y pasivos financieros**

Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar, obligaciones financieras y emisión de obligaciones. Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

**Cuentas por cobrar.**- Son registradas al costo al momento de la negociación de los productos y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos.

## **DURANINMO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

**Cuentas por pagar.-** Son registradas al costo al momento de la adquisición de las existencias o importación de los productos; así como de los bienes y servicios recibidos, que son utilizados en el proceso productivo.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a DURANINMO S.A., tales como: mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

**Mercado.-** Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe a cambios en las condiciones del mercado y el crecimiento de la competencia local. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios de los bienes importados, así como en los servicios aduaneros y tasas arancelarias.

**Crédito.-** Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte, con relación a un instrumento financiero o contrato de venta. La Gerencia de la Compañía considera que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, razón por la cual implementa políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial, con el objetivo de disminuir el riesgo de crédito.

**Liquidez.-** Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Gerencia de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones. Sin embargo; cuando ha requerido de financiamiento ha optado por acceder a líneas de crédito con partes relacionadas locales e instituciones financieras.

#### **e) Efectivo y equivalentes de efectivo**

Para propósitos de efectivo, la Compañía considera efectivo las cuentas de caja y saldos en cuentas bancarias.

#### **f) Existencias.**

Las existencias se expresan al valor menor entre el costo y el valor neto de realización.

El costo de las existencias comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales. El valor neto de realización comprende el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta. La Compañía medirá el costo de los inventarios de partidas que no son habitualmente intercambiables y de los bienes y servicios producidos y segregados para proyectos específicos, utilizando identificación específica de sus costos individuales.

#### **g) Activos por impuestos corrientes**

El activo representa créditos tributarios que son compensados o liquidados mensual o anualmente con el pasivo por obligaciones tributarias, en cumplimiento a disposiciones legales y reglamentarias.

#### **h) Reconocimiento del ingreso por actividades ordinarias.**

La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

**i) Reconocimientos de costos y gastos.**

La Compañía reconoce costos y gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos. Los intereses pagados son registrados mediante el método del efectivo y se originan en los préstamos concedidos por instituciones financieras locales.

**j) Impuesto a la renta**

La Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento de Aplicación, establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa de impuesto a la renta del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicará la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades de incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas (SRI).

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa de Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinaria nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar, nota 19.

**k) Uso de Estimaciones**

La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración efectúe ciertas estimaciones inherentes a la actividad económica de la Compañía que inciden sobre la presentación de los Estados Financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

**DURANINMO S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**3. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Bancos locales	162,725	1,230,106
<b>Total</b>	<b>162,725</b>	<b>1,230,106</b>

**Bancos Locales.-** Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponden a saldos que se mantienen en cuentas corrientes en instituciones bancarias locales, los cuales están disponibles a la vista, no existiendo restricción alguna que limite su uso.

**4. Activos financieros.**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Otras cuentas por cobrar	710,000	0
<b>Total</b>	<b>710,000</b>	<b>0</b>

**Otras cuentas por cobrar.-** Al 31 de diciembre del 2016 corresponden a créditos otorgados a Exportadora e Importadora A \$ J por US\$ 600M, Insuramer S.A. por US\$ 110M.

**5. Existencias.**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Terrenos disponibles para la venta	3,823,843	1,956,341
<b>Total</b>	<b>3,823,843</b>	<b>1,956,341</b>

**DURANINMO S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**6. Gastos pagados por anticipado**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Anticipo a proveedores	154,121	0
<b>Total</b>	<b>154,121</b>	<b>0</b>

**Anticipo a proveedores.**- Al 31 de diciembre del 2016 corresponden a anticipos a Carlos Hernández por US\$ 38,826; Juan Llamba por US\$ 95,496 y Otros por US\$ 19,799.

**7. Activos por impuestos corrientes.**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
IVA Crédito tributario	100,210	66,459
<b>Total</b>	<b>100,210</b>	<b>66,459</b>

**Impuesto al Valor Agregado IVA.**- Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, corresponden al crédito tributario originado en la compra locales de bienes y servicios, el mismo que de acuerdo a la normativa tributaria vigente puede compensarse con las obligaciones de IVA generadas por la venta que realiza la compañía.

**8. Propiedad planta y equipos, netos.**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Vehículos	281,259	0
Subtotal	281,259	0
Menos: Depreciación Acumulada	0	0
<b>Total</b>	<b>281,259</b>	<b>0</b>

## DURANINMO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

#### 8. Propiedad planta y equipos, netos (Continuación).

El movimiento de las adiciones, ajustes al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	0	0
Más: Adiciones	281,259	0
<b>Saldo Final, neto</b>	<b>281,259</b>	<b>0</b>

Los costos de mantenimiento y reparaciones de maquinarias, muebles y vehículos se registran a cuentas de resultados.

#### 9. Pasivos Financieros.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Proveedores	712,205	0
Relacionadas	3,481,904	737,926
Anticipo de clientes	544,000	2,473,500
<b>Total</b>	<b>4,738,109</b>	<b>3,211,426</b>

**Proveedores.-** Al 31 de diciembre del 2016 corresponden a valores por pagar a Frutera del Litoral Cia. Ltda., por la compra de lotes de terrenos por un monto de US\$ 700M, Jaime del Pezo por US\$ 10,010 y CNEL por US\$ 2,195.

**Relacionadas.-** Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 corresponden a valores por pagar a ORESAENZ S.A. por compra de lotes de terrenos.

**Anticipo de Clientes.-** Corresponden a valores entregados por AQUACARGILL S.A, los cuales son enviadas a resultados una vez concluidas las obras detalladas en la cláusula quinta del contrato de compraventa.

**DURANINMO S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**10. Pasivos por impuestos corrientes.**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta por pagar, <b>nota 19</b>	2,108	2,093
Retenciones en la fuente e IVA por pagar	19,113	15,950
<b>Total</b>	<b>21,222</b>	<b>18,043</b>

**11. Prestamos accionistas**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
SAENZ ALAVA CRISTHIAN ENRIQUE	221,795	0
ORELLANA CHIANG MIGUEL OLEGARIO	221,795	0
<b>Total</b>	<b>443,590</b>	<b>0</b>

**12. Capital Social.**

Al 31 de diciembre del 2016 está constituida por 800 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación de valor nominal \$ 1,00 cada una, las cuales están repartidas de la siguiente manera:

	<u>Participación</u>	<u>Total</u>	<u>%</u>
	(Dólares)		
SAENZ ALAVA CRISTHIAN ENRIQUE	400	400	50%
ORELLANA CHIANG MIGUEL OLEGARIO	400	400	50%
<b>Total</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>100%</b>

Con base a la resolución NAC-DGERCG12-00777, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 20 de diciembre del 2012, con última reforma en febrero 15 del 2013, se dispone que los sujetos pasivos inscritos en el RUC deben obligatoriamente reportar ante el SRI, el domicilio o residencia, porcentaje accionario, etc. a través del anexo de accionistas, partícipes, socios, miembros de directorio y administradores. La compañía cumplió con la presentación de esta información en febrero 20 del 2017 y 2016, por el ejercicio económico 2016 y 2015.

## DURANINMO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

#### 13. Reserva legal

La ley de Compañías requiere que al menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

#### 14. Resultados acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

#### 15. Ingresos de actividades ordinarias.

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015, comprenden:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Venta de terrenos	0	2,376,500
Servicios logísticos	0	78,571
Alquiler de solares	0	33,653
Elaboración de planos	0	1,400
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>2,490,124</b>

**Venta de terrenos:** En el año 2015 se realizó una venta de 14 solares de un área total de 66,699.70 m<sup>2</sup>, ubicados en Urb. Las Brisas MZ D-4 a la compañía AQUACARGILL S.A, la compañía se compromete a realizar obras de infraestructura y alumbrado público de conformidad a la cláusula quinta del contrato de compraventa literales a,b,c,d,e los cuales serán concluidos en el año 2016.

#### 16. Costos de ventas.

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015, comprenden:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Inventario Inicial	1,956,341	0
Compras	1,867,503	2,169,146
Inventario Final	(3,823,843)	(1,956,341)
<b>Total costo de ventas</b>	<b>0</b>	<b>212,805</b>

**DURANINMO S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**17. Gastos de ventas y administración.**

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015, comprenden:

<b>Diciembre 31.</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>(Dólares)</b>	
Honorarios	36,578	0
Promoción y publicidad	8,600	13,165
Transporte	258,550	1,640,167
Mantenimiento, reparaciones adecuaciones	716,836	491,192
Suministros materiales y repuestos	744,371	101,853
Impuestos contribuciones y otros	243,584	111
Servicios básicos	2,195	0
Otros gastos	10,042	1,809
<b>Total Gastos</b>	<b>2,020,756</b>	<b>2,248,298</b>

Corresponden a adecuaciones, obras civiles, alcantarilladas, infraestructura, redes eléctricas y alumbrado público a terrenos que corresponden a los terrenos vendidos ubicados en Urb. Las Brisas MZ D-4 a la compañía AQUACARGILL S.A, en el año 2015 y terminados de construir en el año 2016

**18. Otros ingresos, netos.**

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015, comprenden:

<b>Diciembre 31.</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>(Dólares)</b>	
Otros ingresos, varios	6,265	0
Otros ingresos, rendimientos financieros	92,900	0
Otros ingresos, venta diferida años anteriores de terrenos	1,929,500	0
<b>Total Gastos</b>	<b>2,028,665</b>	<b>0</b>

**DURANINMO S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**19. Impuesto a la renta.**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el impuesto a la renta por pagar se determinó como sigue:

<b>Diciembre 31.</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>(Dólares)</b>	
Utilidades según libros antes de impuesto a la renta	7,909	29,021
Más gastos no deducibles	1,674	0
Base imponible sobre utilidades no reinvertidas	9,584	29,021
Impuesto a la renta causado por el 22%	(2,108)	(6,385)

Un detalle de los saldos de Impuesto a la renta de se detallan a continuación:

<b>Diciembre 31.</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>(Dólares)</b>	
Saldo Inicial, neto	2,093	0
Más: provisión del año	2,108	6,385
Menos: pagos	(2,093)	0
Menos: retenciones efectuadas	0	(4,292)
<b>Saldo Final, neto</b>	<b>2,108</b>	<b>2,093</b>

Mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio del 2010, se publicaron reformas referentes a la determinación del impuesto a la renta estableciéndose como pago mínimo de impuesto a la renta, el que resultase mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, obteniéndose en el 2016 y 2015 por parte de la compañía el 22% de la base imponible, debido a que las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva (Aplica a partir del año 2020).

**20. Cumplimientos de requerimiento de información.**

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía si ha cumplido con la siguiente entrega de información estipulado en el siguiente marco regulatorio:

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

**20. Cumplimientos de requerimiento de información (Continuación).**

**Unidad de Análisis Financiero (UAF):** En observancia a la Resolución No. UAF-DG-SO-2013-0002 publicada en el Registro Oficial No. 930 del 10 de abril del 2013, se expide la resolución sustitutiva a la Resolución No. UAF-DG-2011-0052 del 29 de julio de 2011, publicada en el Registro Oficial No. 542 de 26 de septiembre de 2011 se resolvió que las personas jurídicas que tengan entre sus actividades como objeto social, la intermediación inmobiliaria de forma habitual, como sujetos a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), que deberán cumplir con las disposiciones previstas en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y que deberán reportar: 1) Las operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar solo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho; 2) Operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a US\$. 10,000 o su equivalente en otras monedas; así como, las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de 30 días; 3) Reporte de no existencia de operaciones y transacciones económicas que iguales o superen el umbral legal.

**21. Eventos Subsecuentes.**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y hasta la emisión de este informe (Mayo 19 del 2017), no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.