

ISANPLU S. A.

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 con
Opinión de Auditores Externos Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:
ISANPI.U S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de ISANPI.U S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYMES, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de ISANPLU S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES.

Párrafos de énfasis

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015, no fueron auditados por nosotros ni por otros auditores debido a que no existía la obligación legal para hacerlo.

Integrauditoras Cia Ltda.
INTEGRAUDITORES CIA. LTDA.
Quito, Marzo 24 del 2017
Registro No. 900



Cristina Carrera

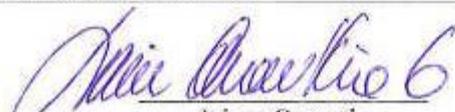
ISANPLU S.A.

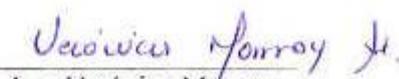
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes	4	16.259	23.418
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	51.747	223.197
Activos por impuestos corrientes	9	29.972	508
Total activos corrientes		<u>97.978</u>	<u>247.123</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad y equipo	6	1.987.698	2.012.254
Total activos no corrientes		<u>1.987.698</u>	<u>2.012.254</u>
TOTAL		<u>2.085.676</u>	<u>2.259.377</u>
<u>PASIVOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias	7	125.000	125.000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	127.846	198.356
Pasivos por impuestos corrientes	9	3.099	8.007
Total pasivos corrientes		<u>255.945</u>	<u>331.363</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias	7	239.583	364.583
Otras cuentas por pagar	10	87.693	495.000
Pasivos por impuesto diferido	9	71.724	80.398
Total pasivos no corrientes		<u>399.000</u>	<u>939.981</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>			
Capital social	12	800	800
Aportes para futuras capitalizaciones		450.000	-
Reservas		1.070.783	1.070.783
Otros resultados integrales		(86.734)	(86.734)
Utilidades retenidas (pérdida acumulada)		(4.118)	3.184
Total patrimonio		<u>1.430.731</u>	<u>988.033</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>2.085.676</u>	<u>2.259.377</u>

Ver notas a los estados financieros


Jaime Orrantía
Gerente General


Ing. Verónica Monroy
Contadora General

ISANPLU S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

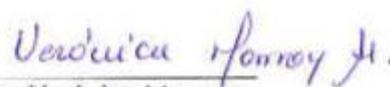
(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
VENTAS	13	180.000	120.000
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	15	<u>(133.706)</u>	<u>(87.806)</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		46.294	32.194
Gastos financieros		(48.811)	(21.375)
Otros Ingresos		312	
Otros gastos		<u>(6.505)</u>	<u>(6.300)</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(8.710)	4.519
Menos gasto por impuesto a la renta:	9		
Corriente		(7.265)	(7.671)
Diferido		8.673	6.336
Total		<u>1.408</u>	<u>(1.335)</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL AÑO		<u>(7.302)</u>	<u>3.184</u>

Ver notas a los estados financieros



Jaime Orrantia
Gerente General



Ing. Verónica Monroy
Contadora General

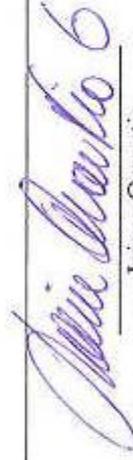
ISANPLU S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresados en U.S. dólares)

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Reserva por revaluación	Otros resultados integrales	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2014	-	-	-	-	-	-
Aporte capital inicial	800					800
Revaluación de activos			1.070.783	(86.734)		984.049
Utilidad del ejercicio					3.184	3.184
Saldos al 31 de diciembre del 2015	800	-	1.070.783	(86.734)	3.184	988.033
Aporte para futuras capitalizaciones	-	450.000				450.000
Utilidad neta	-	-	-	-	(7.302)	(7.302)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	450.000	1.070.783	(86.734)	(4.118)	1.430.731

Ver notas a los estados financieros



Jaime Orrantía
Gerente General



Ing. Verónica Montroy
Contadora General

ISANPLU S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	300,000	-
Pagado a proveedores y a empleados	<u>(172,916)</u>	<u>32,025</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>127,084</u>	<u>32,025</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedad y equipos y efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(51,936)</u>	<u>(995,826)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias	(125,000)	489,583
Préstamos de terceros	42,693	450,000
Aporte de capital	-	800
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades definanciamiento	<u>(82,307)</u>	<u>985,383</u>
EFECTIVO:		
Incremento(disminución) neto durante el año	(7,159)	23,418
Saldos al comienzo del año	<u>23,418</u>	<u>-</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>16,259</u>	<u>23,418</u>

Ver notas a los estados financieros

Jaime Orrantía
Gerente General

Ing. Verónica Monroy
Contadora General

ISANPLU S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresados en U.S. dólares)

1. INFORMACIÓN GENERAL

ISANPLU S.A. es una Compañía de nacionalidad ecuatoriana, constituida el 13 de enero del 2015, ante el notario trigésimo séptimo del cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de enero del 2015.

Con fecha 27 de mayo del 2015 la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía decide por unanimidad reformar el objeto social de la compañía de manera que la misma podrá dedicarse a la compra, arriendo de bienes inmuebles. Podrá también promover contactos y establecer relaciones con empresas de todo tipo nacionales o extranjeras para el desarrollo de proyectos dentro o fuera del Ecuador y que sean afines a su objeto social.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en

efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 *Propiedades y equipos*

2.5.1 *Medición en el momento del reconocimiento* - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.5.2 *Medición posterior al reconocimiento*: Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.5.3 *Método de depreciación y vidas útiles* - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil</u> (en años)
Instalaciones	46
Edificios	20

2.5.4 *Retiro o venta de propiedades y equipos* - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados. En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.6 *Deterioro del valor de los activos tangibles* - Al final de cada período, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

2.7 *Impuestos* - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.7.1 *Impuesto corriente* - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.7.3 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.8 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es

virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.9 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.9.1 Prestación de servicios - Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en base al grado de realización de la transacción, y siempre y cuando puedan ser medidos de manera fiable.

2.9.2 Venta de bienes - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.9.3 Ingresos por intereses - Los ingresos por intereses de un activo financiero se reconocen cuando sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que iguala los flujos de efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

2.10 Costos y Gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.11 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.12 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad de la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Al reconocer inicialmente un activo financiero o un pasivo financiero, una entidad lo medirá al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación. Una transacción de financiación puede tener lugar en relación a la venta de bienes o servicios, por ejemplo, si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el activo financiero o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

2.13 Costo amortizado y método del interés efectivo - El costo amortizado de un activo financiero o un pasivo financiero en cada fecha sobre la que se informa es el neto de los siguientes importes:

- (a) el importe al que se mide en el reconocimiento inicial el activo financiero o el pasivo financiero,
- (b) menos los reembolsos del principal,
- (c) más o menos la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia existente entre el importe en el reconocimiento inicial y el importe al vencimiento,
- (d) menos, en el caso de un activo financiero, cualquier reducción (reconocida directamente o mediante el uso de una cuenta correctora) por deterioro del valor o incobrabilidad.

2.14 Deterioro del valor de los instrumentos financieros medidos al costo o al costo amortizado - Al final de cada periodo sobre el que se informa, una entidad evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros que se midan al costo o al costo amortizado. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la entidad reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si, en periodos posteriores, el importe de una pérdida por deterioro del valor disminuyese y la disminución puede relacionarse objetivamente con un hecho ocurrido con posterioridad al reconocimiento del deterioro (tal como una mejora en la calificación crediticia del deudor), la entidad revertirá la pérdida por deterioro reconocida con anterioridad, ya sea directamente o mediante el ajuste de una cuenta correctora. La reversión no dará lugar a un importe en libros del activo financiero (neto de cualquier cuenta correctora) que exceda al importe en libros que habría tenido si anteriormente no se hubiese reconocido la pérdida por deterioro del valor. La entidad reconocerá el importe de la reversión en los resultados inmediatamente.

2.14.1 Medición - Una entidad medirá una pérdida por deterioro del valor de los siguientes instrumentos medidos al costo o costo amortizado de la siguiente forma:

(a) Para un instrumento medido al costo amortizado la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados utilizando la tasa de interés efectivo original del activo. Si este instrumento financiero tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor será la tasa de interés efectiva actual, determinada según el contrato.

(b) Para un instrumento medido al costo menos el deterioro del valor, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y la mejor estimación (que necesariamente tendrá que ser una aproximación) del importe (que podría ser cero) que la entidad recibiría por el activo si se vendiese en la fecha sobre la que se informa.

2.14.2 Reversión - Si, en periodos posteriores, el importe de una pérdida por deterioro del valor disminuyese y la disminución puede relacionarse objetivamente con un hecho ocurrido con posterioridad al reconocimiento del deterioro (tal como una mejora en la calificación crediticia del deudor), la entidad revertirá la pérdida por deterioro reconocida con anterioridad, ya sea directamente o mediante el ajuste de una cuenta correctora. La reversión no dará lugar a un importe en libros del activo financiero (neto de cualquier cuenta correctora) que exceda al importe en libros que habría tenido si anteriormente no se hubiese reconocido la pérdida por deterioro del valor. La entidad reconocerá el importe de la reversión en los resultados inmediatamente.

Norma	Asunto	Fecha de aplicación
Sección 17 - Propiedades, Planta y Equipo	Incorporación de una opción para utilizar el modelo de revaluación.	Enero 1, 2017
Sección 29 - Impuesto a las Ganancias	Alineación de los principios más importantes de la Sección 29 con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias para el reconocimiento y medición de los impuestos diferidos, pero modificada para ser congruente con los otros requerimientos de la NIIF para las PYMES.	Enero 1, 2017
Nuevas definiciones	Además de las definiciones nuevas que se añaden al glosario como resultado de las otras modificaciones, se han propuesto las siguientes definiciones nuevas: <ul style="list-style-type: none"> · mercado activo; · familiares cercanos a una persona; · negocio en el extranjero; · pagos mínimos del arrendamiento; y · (e) costos de transacción 	Enero 1, 2017

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

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

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Estimación de vidas útiles de Propiedad y equipo- La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.3.

3.3 Impuesto a la renta diferido- La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Bancos	-	3.905
Encargo fiduciario	16.259	19.513
Total	16.259	23.418

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Cuentas por cobrar comerciales	-	123.062
Anticipo compra terreno	50.000	50.000
Anticipo proveedores	562	45.828
Otras cuentas por cobrar	1.185	4.307
Total	51.747	223.197

6. PROPIEDAD Y EQUIPO

Un resumen de Propiedad y equipo es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Costo:		
Terreno	1.276.765	1.276.765
Edificio	744.018	744.018
Construcciones en curso	-	45.826
Instalaciones	97.762	-
Subtotal	2.118.545	2.066.609
Depreciación acumulada	(130.847)	(54.355)
Total neto	1.987.698	2.012.254

Los movimientos de propiedad y equipo fueron como sigue:

2016

	Terreno	Edificio	Construcción es en curso	Instalaciones	Total
Saldos netos al comienzo del año	1.276.765	689.663	45.826	-	2.012.254
Adiciones	-	-	-	51.936	51.936
Transferencias	-	-	(45.826)	45.826	-
Depreciación del año	-	(74.402)	-	(2.090)	(76.492)
Saldo neto al fin del año	1.276.765	615.261	-	95.672	1.987.698

2015

	Terreno	Edificio	Construcción es en curso	Instalaciones	Total
Saldos netos al comienzo del año	-	-	-	-	-
Adiciones	616.817	333.183	45.826	-	995.826
Revalorización	659.948	410.835	-	-	1.070.783
Depreciación del año	-	(54.355)	-	-	(54.355)
Saldo neto al fin del año	1.276.765	689.663	45.826	-	2.012.254

7. OBLIGACIONES BANCARIAS CORTO PLAZO

Al 3 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a un préstamo con el Banco Bolivariano, con vencimientos hasta noviembre del 2019, con una tasa efectiva de interés del 11.83%, la división entre la porción corriente y no corriente es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
<i>Obligaciones bancarias:</i>		
Porción corriente	125.000	125.000
Porción no corriente	239.583	364.583
Total	364.583	489.583

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Proveedores locales	76.715	78.356
Anticipo arriendo UIDE	51.131	120.000
Total	127.846	198.356

9. IMPUESTOS

9.1 Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
<i>Activos por impuestos corrientes</i>		
Crédito tributario IVA	8.827	508
Retenciones en la fuente IVA	4.410	-
Retenciones en la fuente Impuesto a la renta	16.735	-
Total	29.972	508

<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>		
IVA por pagar	2.100	311
Retenciones en la fuente Impuesto a la renta	999	24
Impuesto a la renta por pagar	-	7.671
Total	3.099	8.007

9.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2016	2015
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	(8.710)	4.519
Mas:		
Gastos no deducibles	41.731	30.351
Utilidad gravable	33.021	34.870
Impuesto a la renta causado (1)	7.265	7.671
Anticipo calculado (2)	-	-
Impuesto a la renta cargado a resultados	7.265	7.671
Tasa efectiva de impuesto a la renta	22%	22%

Año 2015

Pasivos por impuestos diferidos en relación a:			
Propiedad, planta y equipo	86.734	(6.336)	80.398
Total	86.734	(6.336)	80.398

10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Un resumen de otras cuentas por pagar a largo plazos como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Garantía arriendo UIDE	45.000	45.000
Xavier Fernández	42.693	450.000
Total	87.693	495.000

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Efectivo y bancos (Nota 4)	16.259	23.418
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	51.757	223.197
Total	68.006	246.615
 <i>Pasivos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Obligaciones bancarias (Nota 7)	364.583	489.583
Cuentas por pagar comerciales (Nota 8)	127.845	198.356
Otras cuentas por pagar no corrientes (Nota 11)	87.693	495.000
Total	580.121	1.182.939

12. PATRIMONIO

12.1 Capital Social - El capital social autorizado consiste de 800 de acciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

12.2 Acciones

	Número de <u>Acciones</u>	Capital en <u>Acciones</u>	Prima de <u>emisión</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	800	800	1,00
Saldo al 31 de diciembre de 2016	800	800	1,00

13 INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañías como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Servicios 12%	300.000	-
Estimación de ingresos	(120.000)	120.000
Total	180.000	120.000

14 COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Depreciación	76.493	54.355
Gasto arriendo	48.000	32.000
Honorarios	1.493	-
Otros gastos operacionales	7.720	1.206
Impuestos y contribuciones	-	245
Total	133.706	87.806

15 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las principales transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	2016	2015
<u>TRANSACCIONES:</u>		
<u>Ventas:</u>		
Universidad Internacional del Ecuador	180.000	120.000
<u>SALDOS:</u>		
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Xavier Fernández	42.693	450.000

16 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 24 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

Jaime Orrantía
Gerente General

Ing. Verónica Moroy
Contadora General