

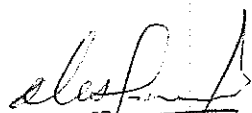
ADMINPRO ADMINISTRADORA DE PROPIEDADES CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(USD \$ DOLARES)

	Notas	Al 31 de Diciembre de:	
		2016	2015
ACTIVOS			
Activo Corriente			
Efectivo	3	2.467	4.975
Cuentas por Cobrar	4	5.924	-
Activos por impuestos corrientes	7	4.074	323
Total Activo Corriente		USD\$ 12.465	5.298
Activo No corrientes Corriente			
Propiedad planta y equipo	5	347.790	359.317
Inversiones	6	1.494.394	1.024.394
Total Activo Corriente		1.842.184	1.383.710
TOTAL ACTIVOS		1.854.649	1.389.008
PASIVOS			
Pasivo Corriente			
Cuentas y Documentos por Pagar		5.563	105
Pasivos por impuestos corrientes	7	5.338	-
Provisiones por Pagar	8	17.516	-
Cuentas y Documentos por Pagar Socios	9	407.383	1.504
Total Pasivo Corriente		USD\$ 435.800	1.609
Pasivo No corriente			
Cuentas y Documentos por Pagar	10	1.409.674	1.385.399
Total Pasivo No Corriente		USD\$ 1.409.674	1.385.399
TOTAL PASIVOS		USD\$ 1.845.474	1.387.008
PATRIMONIO			
Capital	11	2.000	2.000
Reserva legal			
Utilidad del Período		7.175	
Total Patrimonio		USD\$ 9.175	2.000
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		USD\$ 1.854.649	1.389.008


Gerente General
Arq. Alfonso Espinosa


Contador
Ing. Arturo Tipanluisa


Ver notas a los estados financieros

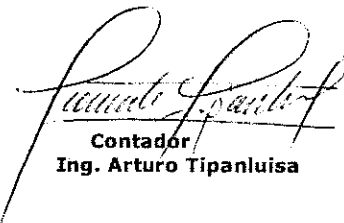
ADMINPRO ADMINISTRADORA DE PROPIEDADES CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

**Del 1ro de enero al 31 de diciembre de 2016
(USD \$ DOLARES)**

	Notas	Al 31 de Diciembre de 2016
Ingresos	12	89.299
Total Ingresos		USD\$ 89.299
Menos: Costos y Gastos	13	
Gastos de Venta		15.737
Gastos de Administración		1.636
Gasto Depreciación		11.526
Gastos Financieros		51.198
Utilidad Operacional		USD\$ 80.097
Más: Ingresos No Operacionales		-
Menos: Egresos No Operacionales		-
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta		USD\$ 9.202
Menos: Participación Trabajadores		-
Menos: Impuesto a la Renta	7	2.027
Menos: Reserva Legal		
Utilidad del Ejercicio		USD\$ 7.175


Gerente General
Arq. Alfonso Espínosa


Contador
Ing. Arturo Típanluisa


Ver notas a los estados financieros

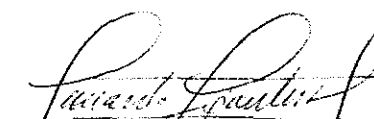
ADMINPRO ADMINISTRADORA DE PROPIEDADES CIA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(USD \$ DOLARES)

		Capital	Reserva legal	Utilidad del Ejercicio	Total patrimonio neto
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	USD\$	2.000	-	-	2.000
Utilidad del ejercicio			-	7.175	7.175
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	USD\$	2.000	-	7.175	9.175


Gerente General
Arq. Alfonso Espinosa


Contador
Ing. Arturo Tipanluisa

Ver notas a los estados financieros


ADMINPRO ADMINISTRADORA DE PROPIEDADES CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

**Al 31 de diciembre de 2016
(USD \$ DOLARES)**

	<u>Al 31 de Diciembre de 2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Recibido de Clientes	88.840
Efectivo utilizado en proveedores	(68.577)
Varios	41.351
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de operación	61.613
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Inversiones de capital	(470.000)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(470.000)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Cuentas por pagar socios/accionistas	405.879
Efectivo neto utilizado de actividades de financiamiento	405.879
Disminución neta en efectivo y sus equivalentes	(2.508)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	4.975
Efectivo y sus equivalentes al final del año	2.467


Gerente General
Arq. Alfonso Espinosa


Contador
Ing. Arturo Tipanluisa

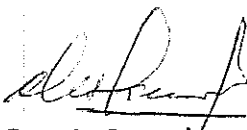
Ver notas a los estados financieros

ADMINPRO ADMINISTRADORA DE PROPIEDADES CIA. LTDA.

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO

**Al 31 de diciembre de 2016
(USD \$ DOLARES)**

	Al 31 de Diciembre de	
	2016	
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad del Periodo	USD\$	7.175
Ajustes por:		
Depreciación		11.526
Impuesto a la Renta Cia.		2.027
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:		20.728
Deudores Comerciales		(5.924)
Activos por Impuestos Corrientes		(3.751)
Impuestos por Pagar		3.311
Cuentas y documentos por Pagar		24.275
Otras Ctas. Por Pagar		5.459
Provisiones por Pagar		17.516
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de operación	USD\$	61.613


Gerente General
Arq. Alfonso Espinosa


Contador
Ing. Arturo Tipanluisa

Ver notas a los estados financieros

1. Información General

Nombre: ADMINPRO ADMINISTRADORA DE PROPIEDADES CIA. LTDA.

RUC 1792616301001

CONSTITUCIÓN

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda., se constituyó por escritura pública otorgada por la doctora Tamara Garcés Almeida Notaria Sexta del Cantón Quito el 3 de septiembre 2015.

Un extracto de la referida escritura se inscribió en el Registro Mercantil el 8 de septiembre del mismo año. Su domicilio es en el distrito metropolitano de Quito, provincia de Pichincha.

OBJETO SOCIAL

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda., Administración de bienes inmuebles, a cambio de una retribución o por contrato, actividades de agentes inmobiliarios neutrales que garantizan el cumplimiento de todas las condiciones de una transacción inmobiliarias.

La Compañía durante el ejercicio fiscal 2016 no tubo empleados bajo relación de dependencia.

DOMICILIO PRINCIPAL

La compañía tiene su oficina principal para efectos tributarios la ciudad de Quito parroquia Cumbaya Calle Urales 125 vía Tanda.

Antecedentes

La Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en La resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto de 2006, estableció que "las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

2.

Resumen de las Principales Políticas Contables

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) :

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de circulación en el Ecuador.

Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas.

La información contenida en los Estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía, que manifiesta expresamente que no se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF Pymes. Debido a que sus saldos de los estados financieros reflejan a costos reales, por lo tanto no fue necesaria la aplicación de las NIIF. Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que estos hayan sido revisados y cualquier otro periodo que estos afecten.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos es la depreciación de propiedad planta y equipo. Aunque cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

2.1 Período contable

Los estatutos de la compañía definen el período de preparación y difusión de los Estados Financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre de cada año.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015, han sido aprobados por la Junta General Universal de Socios celebrada el 31 de marzo de 2016.

2.2 Clasificación de Saldos corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando; se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; se mantiene el activo principalmente con fines de negociación; se espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción, y no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando: espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

2.3 Efectivo

El efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Cuentas comerciales y otras por cobrar

Las Cuentas por Cobrar comerciales que se originaron por el giro del negocio y otras cuentas por cobrar, están expresadas a valor razonable y no fue necesario traer a valores presentes ya que son cuentas por cobrar corrientes y no generan ningún tipo de interés. El período de crédito por la prestación de servicios es de 30 días.

Cuentas por pagar y obligaciones por pagar

Representados en el estado de situación financiera por las transacciones con proveedores y socios. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera. La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda en la fecha en la cual se originan.

El período de crédito para la compra de todos los bienes inmuebles es de 15 años, por tanto todas las obligaciones que posee Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda. son clasificados como no corrientes.

El porcentaje considerado para el cálculo de los intereses es menor al emitido por el Banco Central.

2.5 Sector Público

Corresponden básicamente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a doce meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.6 Propiedad, Planta y Equipo

- **Costo**

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se presentan a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

- **Depreciación acumulada.**

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

A continuación se presentan la principal partida de propiedad, planta y equipo y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios	30

- 2.7 Impuesto a las ganancias** El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley de Régimen Tributaria en la fecha de cierre del estado de situación financiera.
- 2.8 Reconocimiento de los Ingresos de las actividades ordinarias** Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los servicios arrendamientos prestados en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de IVA.
- Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía entregue los bienes al beneficiario y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.
- 2.9 Gastos Financieros** Los intereses correspondientes al financiamiento son reconocidos en base al saldo del capital de los préstamos.
- 2.10 Gastos de Operación** Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos de administrativos y de venta, impuestos, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio
- 2.11 Estado de Flujo de Efectivo** Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.
- 2.12 Secciones nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas.** Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Fecha de vigencia
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o portación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocios conjuntos	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas realizadas	Enero 1, 2017

ADMINPRO ADMINISTRADORA DE PROPIEDADES CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresada en US dólares)

3. Efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2016	2015
Banco de la Producción	2.467	4.975
	<u>2.467</u>	<u>4.975</u>

Constituyen depósitos en la cuenta corriente y de libre disponibilidad.

4. Cuentas por Cobrar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2016	2015
Clientes	5.924	
	<u>5.924</u>	<u>-</u>

El período de crédito promedio sobre la venta de productos y servicios es de 30 días.

En el año 2016, la compañía no ha procedido a realizar el cálculo de la provisión para cuentas incobrables, debido a que la administración no considera necesario realizarla ya que no hay indicio de deterioro

5. Propiedad planta y equipo

Un resumen de la cuenta fue como sigue:

ADMINPRO ADMINISTRADORA DE PROPIEDADES CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresada en US dólares)

	Diciembre 31,	
	2016	2015
EDIFICIOS		
Costo		
Edificio Titanium Ofic. 601	100.663	100.663
Edificio Titanium Ofic. 602	145.146	145.146
Edificio Titanium Ofic. 603	115.010	115.010
TOTAL	<u>360.820</u>	<u>360.820</u>
(-) DEPRECIACION ACUMULADA		
Saldo inicial	1.503	0
(+) Gasto del año	11.526	1.503
Saldo Final	<u>13.030</u>	<u>1.503</u>
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	<u>347.790</u>	<u>359.317</u>

Inmueble ubicado en Quito en la parroquia Benalcázar, comprado el 23 de octubre del 2015.

6. Inversiones

Un resumen de la cuenta fue como sigue:

		Diciembre 31,	
		2016	2015
Compañía Civil Inmoterra	a)	1.024.394	1.024.394
White Sandal Investment Co Ltd	b)	470.000	
TOTAL		<u>1.494.394</u>	<u>1.024.394</u>

- a) Con fecha 19 de noviembre del 2015 se protocoliza en la Notaria Sexta del Cantón Quito, ante la Notaria Tamara Garcés Almeida, los documentos referentes a la transferencia de acciones de la Compañía Civil Inmoterra cuyo cedente es el señor Oswaldo Alfonso Espinosa Falconi quien transfirió 546 acciones ordinarias y nominativas de US\$1.876,18, a favor de la compañía Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda., en adelante la cesionaria.

El valor transferido corresponde a la cesión de derechos de propiedad horizontal del lote 116 de la lotización Huertos Familiares Campo Alegre de la parroquia Zámbriza de propiedad de la compañía Civil Inmoterra, adquiridos mediante compra a los cónyuges Raúl Toledo Echeverría y Cecilia Domínguez de Toledo según escritura pública otorgada el 1 de julio de 1988, ante el notario vigésimo cuarta del cantón Quito, inscrita el 28 de julio del mismo año.

ADMINPRO ADMINISTRADORA DE PROPIEDADES CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresada en US dólares)

Mediante memorándum No 1107-DGT-2015 emitido por la Administración Zonal Eugenio Espejo con fecha 17 de septiembre de 2015, menciona que se ha procedido con el egreso de los tres predios individuales, emitiendo el catastro del predio unificado del lote 116.

- b) Corresponde a la cesión del 100% de acciones, de White Sandal Investment Co. Ltd. constituida en los Estados Unidos de Norte América, en la ciudad de Carson estado de Nevada, inscrita el 20 de julio del 2009, ante el secretario de estado de Carson City, Nevada.

7. Impuestos**7.1 Activos y pasivos corrientes**

Un resumen de activos y pasivos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito Tributario por Retenciones de IVA		73
Crédito Tributario Retenciones en la Fuente	4074	250
TOTAL	4.074	323

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la Renta	2.027	
IVA en Ventas por Pagar	2.557	
Retencion Renta 2%	754	
TOTAL	5.338	-

7.2 Impuesto a la renta

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la administración de la Compañía.

ADMINPRO ADMINISTRADORA DE PROPIEDADES CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresada en US dólares)

AÑO 2016

Utilidad / Pérdida contable	9.202
15% participación Trabajadores	
Más / menos otros valores para conciliar	12
Base Imponible	9.214
22% Impuesto a la Renta	<u>2.027</u>

Adicionalmente el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta y comparar este valor del anticipo con el monto del Impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del Impuesto a la renta causado, el cual se deberá exponer en los resultados de dicho año.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución (SRI).

7.3 Aspectos Tributarios

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo

ADMINPRO ADMINISTRADORA DE PROPIEDADES CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresada en US dólares)

domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.

- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros lo siguiente:

- Para efectos de la base imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.
- Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

8. Provisiones por Pagar

Un resumen de la cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Provision Intereses Campo Alegre	9.826	
Provision Intereses Titanium	5.776	
Provision Intereses ABC	1.914	
TOTAL	17.516	-

Estas provisiones se calcularán considerando el 2% y 5% de interés anual.

9. Cuentas y documentos por pagar socios

Un resumen de la cuenta fue como sigue:

ADMINPRO ADMINISTRADORA DE PROPIEDADES CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresada en US dólares)

	Al 31 de diciembre	
	2016	2015
Espinosa Falconi Alfonso	13.624	1.504
Espinosa Alfonso - Campo Alegre	29.720	
Espinosa Alfonso - Titahium	6.369	
Espinosa Alfonso - ABC	1.570	
<u>Donación Socios</u>		
Espinosa S. Alfonso	71.220	
Espinosa W. Claudia	71.220	
Espinosa S. Carolina	71.220	
Espinosa S. Juan Esteban	71.220	
Espinosa W. Jose Javier	71.220	
	<u>407.383</u>	<u>1.504</u>

Con fecha 28 de octubre de 2016 se realiza el contrato de cesión de derechos, por una parte el señor Oswaldo Alfonso Espinosa Falconí "cedente", por otro lado los señores Espinosa S. Alfonso, Espinosa W. Claudia, Espinosa S. Carolina, Espinosa S. Juan Esteban y Espinosa W. José Javier quien en adelante se serán los "cesionarios".

El cedente da parte de la obligación que tiene la compañía Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda. a favor de este, por la transferencia del 54,5% de participación en la Compañía Civil Inmoterra cuyo valor pendiente de pago es de US\$993.282,56. Del valor adeudado el cedente transfiere una parte de estos derechos a los cesionarios cuyo monto asciende a US\$ 356.100.

Estas obligaciones se cancelaran de acuerdo a los convenios de pagos.

ADMINPRO ADMINISTRADORA DE PROPIEDADES CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresada en US dólares)

10. Cuentas y Documentos por Pagar Socios

Un resumen de la cuenta fue como sigue:

OBLIGACIONES	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Tiempo	Interes	Obligaciones	Interés
Proyecto Campo Alegre (Inmóterra)	31/12/2015	31/12/2030	15 años	2%	1.024.394	162.177
Edificio Titanium	30/11/2015	30/11/2030	15 años	5%	359.655	152.860
White Sandal Investment Co Ltd (Edif ABC)	31/05/2016	31/05/2031	15 años	5%	470.000	199.011
					1.854.048	514.048
Intereses año 2016 (gasto)						51.198
Intereses cancelados						(33.682)
Menos:						
Proyecto Campo Alegre					59.157	
Edificio Titanium					16.653	
White Sandal Investment Co Ltd					12.464	
Donacion Alfonso Espinosa a Socios					356.100	
Saldo al 31 de Diciembre de 2016					1.409.674	17.516

	Obligación	Donación Socios	TOTAL	C/P	Socios C/P	L/P
Proyecto Campo Alegre	965.237	(356.100)	609.137	29.720	356.100	223.317
Edificio Titanium	343.001		343.001	6.369		336.632
White Sandal Investment Co Ltd	457.536		457.536	1.570		455.966
	1.765.774	(356.100)	1.409.674	37.659	356.100	1.015.915

11. Capital Social

El capital de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 está constituido por 2.000 participaciones, autorizadas, suscritas y en circulación de US\$ 1 cada una.

12. Ingresos

Los ingresos ordinarios se componen de lo siguiente:

	AÑO 2016
Arriendo Oficinas Edificio Titanium	19.066
Arriendo Oficinas Edificio ABC	28.732
Arriendos Casa Campo Alegre	41.500
	89.299

Los ingresos corresponden por el arrendamiento de las oficinas 601,602 y 603 ubicadas en el edificio Titanium. En el año 2015 no genero ingresos debido a que la compañía empezó sus operaciones a partir del mes de octubre.

ADMINPRO ADMINISTRADORA DE PROPIEDADES CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresada en US dólares)

13. Gastos Operacionales

COSTOS Y GASTOS	AÑO 2106
GASTOS DE VENTA	15.737
Honorarios a Profesionales y Dietas	1.480
Suministros, Herramientas, Materiales y Repuestos	15
Mantenimiento y Reparacion	10.435
Seguros	694
Impuestos, Tasas, Contribuciones y Otros	156
Promocion y Publicidad	2.592
Servicios Publicos	365
GATOS ADMINISTRATIVOS	1.636
Honorarios Profesionales	470
Suministros, Herramientas, Materiales y Repuestos	15
Impuestos, Tasas , Contribuciones	1.139
Otros	12
DEPRECIACION	11.526
GASTOS FINANCIEROS	51.198
Intereses Locales	51.106
Comisiones Bancarias Locales	92
TOTAL COSTOS Y GASTOS	80.097

En el año 2015 no genero gastos debido a que la compañía empezó sus operaciones a partir de octubre y no hubo movimientos contables.

14. Transacciones con partes relacionadas

Durante el año, la Compañía realizó la siguiente transacción con parte relacionada:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
White Sandal Investment Co Ltd	470.000	
TOTAL	470.000	-

Adquisición del 100% de acciones, de White Sandal Investment Co Ltd. constituida en los Estados Unidos de América en el estado de Nevada.

ADMINPRO ADMINISTRADORA DE PROPIEDADES CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresada en US dólares)

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Compañía Civil Inmoterra	1.024.394	1.024.394
White Sandal Investment Co Ltd	470.000	
TOTAL	1.494.394	1.024.394

15. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa.

La administración nos ha comentado la intención que tiene de disolver, liquidar y cancelar de forma anticipada el permiso de operación de la sucursal extranjera White Sandal Investment Co. Ltd., cuyo objetivo es transferir el único inmueble de su propiedad situado en la ciudad de Quito a su accionista, la compañía Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda. Este proceso durará aproximadamente tres meses.

16. 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 los accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los accionistas y junta directiva sin modificaciones.