

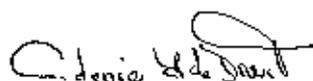
INMOBILIARIA DROUET ZAMBRANO S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de Diciembre del 2016

(Expresados en dólares norteamericanos)

		<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS	Notas		
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	E	14.00	14.00
Otras Cuentas por cobrar	F	30,811.00	26,453.00
Activos por impuestos corrientes		66.00	66.00
Total activos corrientes		<u>30,891.00</u>	<u>26,533.00</u>
Activos no corrientes			
Activos fijos	G	6,263.00	10,724.00
Total activos no corrientes		<u>6,263.00</u>	<u>10,724.00</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>37,154.00</u>	<u>37,257.00</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras	H	0.00	582.00
Provisiones por beneficios empleados		633.00	15.00
Pasivos por impuestos corrientes		0.00	223.00
Total pasivos corrientes		<u>633.00</u>	<u>820.00</u>
TOTAL PASIVOS		<u>633.00</u>	<u>820.00</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	I	800.00	800.00
Reservas		34,848.00	34,848.00
Resultados acumulados		873.00	789.00
TOTAL DEL PATRIMONIO		<u>36,521.00</u>	<u>36,437.00</u>
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		<u>37,154.00</u>	<u>37,257.00</u>



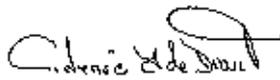
Econ Glenia Zambrano Zambrano
Gerente General



CPA Marco Saico Macancela
Contador General

INMOBILIARIA DROUET ZAMBRANO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016
 (Expresados en dólares norteamericanos)

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>Notas</u>	
Otros Ingresos	5,040.00	4,800.00
Total ingresos	5,040.00	4,800.00
Gastos administrativos y ventas	4,836.00	4,716.00
Total gastos	4,836.00	4,716.00
Utilidad antes de impuestos	204.00	84.00
Impuesto a la renta corriente	120.00	397.00
Utilidad del año	84.00	(313.00)
Otro resultado integral		
Impuesto a la ganancia relativo a otro resultado	0.00	0.00
Tota de resultado integral del año	84.00	(313.00)



Econ Glénia Zambrano Zambrano
Gerente General

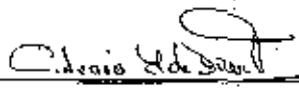


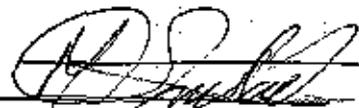
CPA Marco Saico Macancela
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA DROUET ZAMBRANO S.A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016
 (Expresados en dolares norteamericanos)

Descripcion	Capital social	Reserva Legal	Reserva de Capital	Resultados acumulados	Total Patrimonio
Saldo a diciembre 31, 2015	800.00	160.00	34,692.00	785.00	36,437.00
Utilidad neta del ejercicio				84.00	84.00
Apropiaciones del año				0.00	0.00
Saldo a diciembre 31, 2016	800.00	160.00	34,692.00	869.00	36,521.00


 Elenia Zambrano Zambrano
 Gerente General


 CPA Marco Saico Macancela
 Contador General

Vcr notas a los estados financieros

INMOBILIARIA DROUET ZAMBRANO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016
 (Expresados en dólares norteamericanos)

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Efectivo recibido de clientes y otros	339.00	240.00
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(339.00)</u>	<u>(240.00)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
 <u>EFFECTIVO Y BANCOS</u>		
Incremento (disminución) neta durante el año	0.00	0.00
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>14.00</u>	<u>14.00</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>14.00</u>	<u>14.00</u>
 CONCILIACION DE LA GANANCIA (PERDIDA) DE LOS		
 <u>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO</u>	 240.00	 99.00
 <u>GASTOS QUE NO REPRESENTAN DESEMBOLSOS EN EFECTIVO</u>		
Depreciaciones y amortizaciones	<u>4,461.00</u>	<u>4,461.00</u>
	4,461.00	4,461.00
 <u>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</u>		
Cuentas por cobrar y otros	(4,358.00)	(4,575.00)
Cuentas por pagar y otros	(582.00)	0.00
Pasivos por beneficios a empleados	462.00	15.00
Impuestos por pagar y otros	<u>(223.00)</u>	<u>0.00</u>
	<u>(4,701.00)</u>	<u>(4,560.00)</u>
 <u>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>	 <u>0.00</u>	 <u>0.00</u>



Econ. Glénia Zambrano Zambrano
Gerente General



CPA Marco Saico Macancela
Contador General

INMOBILIARIA DROUET ZAMBRANO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresados en dólares norteamericanos)

A. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA

Inmobiliaria Drouet Zambrano S.A., Es una compañía anónima constituida el 16 de Enero de 1.997 en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas inscrita en el Registro Mercantil el 21 de Enero de 1.997. Su objeto social es dedicarse a la compra venta, corretaje, permuta, administración, agenciamiento, explotación y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales, explotación agraria y pecuaria, también podrá dedicarse a la construcción de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, construcción de toda clase de inmuebles, igualmente podrá dedicarse a la inversión por cuenta propia y para sí de todo tipo de valores fiduciarios, esto es la adquisición y usufructo de los mismos.

La Compañía no mantiene inversiones en acciones ni ejerce influencia significativa sobre otras entidades por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola unidad de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

La emisión de los estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2016, ha sido autorizada por la Administración de la Compañía en Febrero 23 del 2017 y serán sometidos a la posterior aprobación de la Junta General de Accionistas.

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

Declaración de cumplimiento.- Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF (Emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad-IASB), adoptadas por el Gobierno de la República del Ecuador y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2009, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No.08.G.DSC de Noviembre 20 del 2008, que comprenden (i) NIIF; (ii) Normas Internacionales de Contabilidad (NIC); (iii) Interpretaciones originadas por el Comité de Normas Internacionales (CINIIF) o el anterior Comité Permanente de Interpretaciones (SIC).

Base de preparación.- Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico.

Estimaciones y juicios contables.- Las estimaciones y los supuestos de haberlos serían revisadas en forma continua por la Administración considerando la información disponible sobre los hechos analizados.

Las revisiones de las estimaciones contables se reconocerían en el periodo en el cual se revisa la estimación y/o prospectivamente, si la revisión afecta tanto los periodos actuales como futuros.

Activos financieros.- La entidad reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como no corrientes. Los activos financieros de la Compañía incluyen

INMOBILIARIA DROUET ZAMBRANO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresados en dólares norteamericanos)

Inversiones en acciones.

Deterioro del valor de los activos financieros.- Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva alguna de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de su valor como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento que haya causado la pérdida.

Causada la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Durante el año 2016, la compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

Pasivos financieros.- Están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de su vencimiento al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho período. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen, cuentas por pagar a Instituciones del Estado.

Valor razonable de activos y pasivos financieros.- El valor razonable de cualquier activo pasivo financiero que se negocie en los mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado.

Para los activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determinará utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

Propiedades, maquinarias y equipos.- Terrenos, edificios, están presentados a su valor histórico.

La política de la entidad respecto al registro de las revalorizaciones es que los incrementos, resultantes de los reavalúos, sean reconocidos en patrimonio como superávit por revalorización (otro resultado integral), excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente como gasto.

Una disminución en el valor contable derivado de la revalorización se reconoce en utilidad o pérdida, salvo en la medida en que compense un incremento existente por el mismo activo reconocido como superávit por revalorización de activos.

INMOBILIARIA DROUET ZAMBRANO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresados en dólares norteamericanos)

La depreciación de propiedades, se efectúa de acuerdo con la vida útil

<u>Activos</u>	<u>Vida útil en años</u>
Edificios	20

La depreciación de propiedades, se efectúa en base al tiempo de vida útil estimada indicado anteriormente, mediante el método de línea recta. La depreciación de las propiedades, incluida su revalorización se reconoce en resultados.

Provisiones para contingencia.- La entidad registra tal provisión cuando existe un compromiso o una obligación frente a terceros y es consecuencia de acontecimientos pasados y su liquidación supondrá una salida de recursos, por un importe y/o en un plazo no conocido con certidumbre pero estimables con razonable fiabilidad.

La cuantificación de las provisiones se realiza teniendo en consideración la mejor información disponible sobre el suceso y sus consecuencias y se reestima con ocasión de Cada cierre contable. Las provisiones constituidas se utilizan para afrontar los riesgos específicos para las cuales fueron originalmente reconocidos, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichos riesgos desaparecen o disminuyen.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de sólidos recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo.

Reconocimiento de ingresos y gastos.- Los ingresos y gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengado, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Impuesto a la renta corriente.- El impuesto corriente, es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta para sociedades 22% para el año 2014, y en adelante. Si la utilidad del año es capitalizada total o parcialmente dentro del año siguiente, la tarifa por el valor capitalizado disminuye al 12%.

En el caso de que el anticipo de Impuesto a la Renta determinado sea mayor al impuesto causado calculado en base a los porcentajes antes indicados, el impuesto se liquidará sobre el valor del anticipo determinado. La ganancia gravable difiere de la ganancia contable, debido a las partidas de ingresos exentos y/o gastos no deducibles.

Participación a trabajadores.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, Inmobiliaria Drouet Zambrano S.A. realiza la provisión del gasto de la participación a los trabajadores al cierre del año, que corresponde al 15% de la utilidad.

C. ESTIMADOS CONTABLES CRITICOS:

En la aplicación de las políticas de la Compañía, las cuales se describen en la **Nota B**, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros

INMOBILIARIA DROUET ZAMBRANO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresados en dólares norteamericanos)

de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos posteriores.

A continuación se presentan estimaciones y juicios contables críticos, que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

Deterioro de activos. -A la fecha de cierre de cada periodo, 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 hubieren sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio, se realiza una estimación del importe recuperable que obtendría de su venta o su valor de uso, el mayor. Si se trata de activos identificables que no generen flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Al 31 de diciembre del 2016, Inmobiliaria Drouet Zambrano, no ha identificado activos, que deban ser reconocidos como pérdidas por deterioro.

D. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

El pasivo financiero de Inmobiliaria Drouet Zambrano incluye la participación a trabajadores.

Riesgo de mercado.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran tres tipos de riesgo; el riesgo de las tasas de interés, el riesgo del tipo de cambio y el riesgo de los precios de los productos básicos.

Riesgo de la tasa de interés.- la Compañía no tiene activos que generen intereses, los ingresos y los flujos de efectivos operativos de Inmobiliaria Drouet Zambrano S.A. son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

Riesgo del tipo de cambio.- la Compañía no mantiene transacciones comerciales, activos y pasivos en moneda extranjera, por lo tanto no está expuesta al riesgo de cambio resultante de la exposición de varias monedas.

Riesgo de precios.- La Compañía no está expuesta al riesgo de precios.

Riesgo crediticio.- Es el riesgo de que una contraparte no cumpla sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial, produciéndose una pérdida financiera.

La Compañía no tiene riesgo crediticio porque no mantiene cuentas por cobrar clientes.

INMOBILIARIA DROUET ZAMBRANO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (Expresados en dólares norteamericanos)

Riesgo de liquidez.- Es la posibilidad de que situaciones adversas de los mercados de capitales hagan que la Compañía no pueda financiar los compromisos adquiridos, tanto por inversión a largo plazo como por necesidades de capital de trabajo, a precios de mercado razonables, o de que la Compañía no pueda llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiación estables. Inmobiliaria Drouet Zambrano S.A. no tiene riesgos de liquidez

Gestión del capital.- El objetivo principal de la gestión del capital es asegurar que éste mantenga una calificación de crédito sólida e índice de capital saludable para poder sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas.

La Compañía controla el capital utilizando un índice de endeudamiento, definido como la deuda neta sobre el patrimonio total más la deuda neta. Dentro de la deuda neta, la Compañía tiene cuentas por pagar con Instituciones del Estado, como se indica a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por pagar	0.00	582.00
Menos: Efectivo y bancos	(4.00)	14.00
Deuda neta	(A) (4.00)	568.00
Patrimonio	36,521.00	36,437.00
Total patrimonio y deuda neta	(B) 36,507.00	37,005.00
Índice de endeudamiento	(A/B) -0.04%	1.53%

E. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2016 la cuenta mantiene un pequeño saldo en caja como se refleja en su Estado de Situación Financiera.

F. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre la otras cuentas por cobrar está formada por valores pendientes de cobro por el alquiler de la propiedad, en el año 2016 y 2015 los valores fueron US\$ 30.808 y 22.450 respectivamente.

G. PROPIEDADES.

Durante el año 2016 y 2015, el valor de las propiedades es US\$ 6.263 y US\$ 10.724 respectivamente, luego de la aplicación de las depreciaciones.

INMOBILIARIA DROUET ZAMBRANO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (Expresados en dólares norteamericanos)

H. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre 2016 y 2015 esta cuenta contiene la Participación a Trabajadores.

I. PATRIMONIO

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre del 2016, el capital suscrito es de US\$ 800.00 (US\$ 800 en el 2015), está conformado por 800 acciones de US\$ 1,00 por cada acción canceladas en su totalidad.

		Diciembre 31,	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Zambrano Alvarez Rosa	80%	640	640
Zambrano Zambrano Glenia	20%	160	160
		800	800

b) Otras reservas

	Legal	Reserva de Capital	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	156	34,692	34,848
Apropiación para reserva legal	0	0	0
Saldos al 31 de diciembre del 2016	156	34,692	34,848

Reserva legal.-La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

Reserva de Capital.- registra los incrementos en el valor razonable de los terrenos, edificios y maquinarias y, las disminuciones, siempre que se relacione con un incremento en el mismo activo no reconocido previamente dentro del patrimonio neto.

De acuerdo con disposiciones de Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor de esta cuenta anterior al período de transición de aplicación de las NIIF's, puede ser:

- a. Capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido;
- b. Utilizado para absorber pérdidas o con el saldo deudor de la cuenta resultados

INMOBILIARIA DROUET ZAMBRANO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresados en dólares norteamericanos)

acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF's; o,

- c. Devuelto en caso de liquidación de la compañía; no pudiendo distribuirse como utilidades, ni utilizar para cancelar el capital suscrito no pagado.

c) Resultados acumulados

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldos iniciales	789	1.102
(-) Apropiaación para reserva legal	0	0
(+) Ganancia o pérdida neta	84	(313)
	<u>873</u>	<u>789</u>