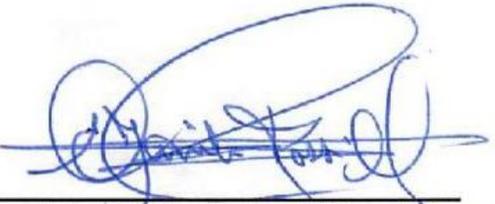


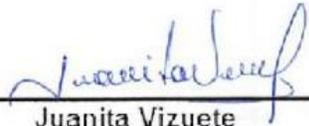
INMOBILIARIA HERMANOS ROSSI MARURI S.A.

1. ESTADOS FINANCIEROS

1.1 Estado de Situación Financiera

<u>ACTIVOS</u>	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
Efectivo y equivalente al efectivo		
Activos Financieros		
Activo por Impuestos Corrientes	9.60	9.60
	<u>9.60</u>	<u>9.60</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Propiedad Planta y Equipo	37,021.45	39,509.65
	<u>37,021.45</u>	<u>39,509.65</u>
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<u>37,031.05</u>	<u>39,519.25</u>

  
\_\_\_\_\_  
Eduardo Danilo Rossi Maruri  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Juanita Vizuite  
Contadora General

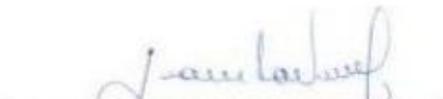
# INMOBILIARIA HERMANOS ROSSI MARURI S.A.

	Diciembre 31,	
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	9.60	9.60
Participación Trabajadores por pagar del Ejercicio		
Beneficios a los Empleados		
Pasivos por impuestos corrientes	<u>9.60</u>	<u>9.60</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
Cuentas por Pagar/Socios	0.00	0.00
Provisión jubilación patronal y desahucio		
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<u>9.60</u>	<u>9.60</u>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Pagado	1.690.00	1.690.00
Reserva Legal		
ORI Otros Resultados Integrales		
Resultados acumulados	(10,254.47)	(7,766.27)
Resultados por Adopción de NIIF por primera vez	48,074.12	48,074.12
Resultados del ejercicio	<u>(2,488.20)</u>	<u>(2,488.20)</u>
<b>PATRIMONIO TOTAL</b>	<b>37,021.45</b>	<b>39,509.65</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO TOTALES</b>	<u><b>37,031.05</b></u>	<u><b>39,519.25</b></u>


---

**Eduardo Danilo Rossi Maruri**  
 Gerente General


---

**Juanita Vizuete**  
 Contadora General

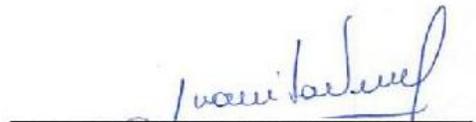
# INMOBILIARIA HERMANOS ROSSI MARURI S.A.

## 1.2 Estado de Resultados Integral

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
INGRESOS		
COSTO DE VENTAS		
MARGEN BRUTO	0.00	0.00
Gastos de administración y venta	-2,488.20	-2,488.20
Gastos Financieros		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	-2,488.20	-2,488.20
MENOS:		
Participación Trabajadores		
Impuesto a la Renta Causado		
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	<u>-2,488.20</u>	<u>-2,488.20</u>



Eduardo Danilo Rossi Maruri  
Gerente General



Juanita Vizuete  
Contadora General

# INMOBILIARIA HERMANOS ROSSI MARURI S.A.

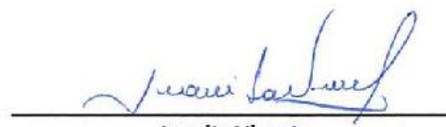
## Estado de Cambios en el Patrimonio

### ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2015 Y 2016 (Expresado en dólares americanos)

	Capital social	Reserva legal	ORI Otros Resultados Integrales	Resultados Acumulado	Resultados Adopción NIIF por primera vez	Resultado del Ejercicio	Total
Al 31 de diciembre de 2015	1,690.00			-7,766.27	48,074.12	-2,488.20	39,509.65
Aumento de Capital							
Transferencia				-2,488.20		2,488.20	0.00
Superavit por Revaluación de Propiedad Planta y Equipo							0.00
Apropiación Reserva Legal							0.00
Resultados, Neto						-2,488.20	-2,488.20
Dividendos							
Al 31 de diciembre de 2016	1,690.00	0.00	0.00	-10,254.47	48,074.12	-2,488.20	37,021.45



Eduardo Danilo Rossi Maruri  
Gerente General



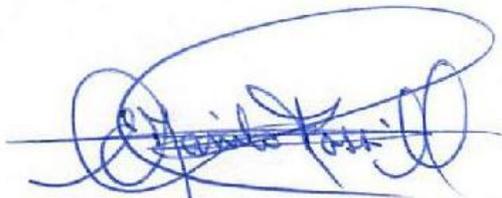
Juanita Vizuete  
Contador General

# INMOBILIARIA HERMANOS ROSSI MARURI S.A.

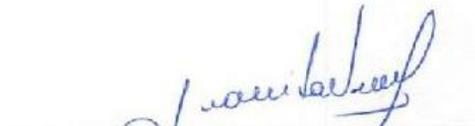
## 1.3 Estado de flujos de Efectivo

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR LO PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Flujo de Efectivo de las actividades de operación</b>		
Efectivo provisto por clientes		
Efectivo pagado a proveedores		
Efectivo pagado por obligaciones laborales		
Dividendos pagados		
Otras entradas (salida) de efectivo		
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
<b>Flujo de Efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Disminuciones (adquisiciones) de activo fijo		
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de inversión</b>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
<b>Flujo de Efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Por préstamos a largo plazo		
Adiciones (pagos) accionistas largo plazo		
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamie</b>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
<b>Flujos de efectivo netos del año</b>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>



Eduardo Danilo Rossi Maruri  
Gerente General



Juanita Vizuete  
Contadora General

# **INMOBILIARIA HERMANOS ROSSI MARURI S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

#### **1.- INFORMACION GENERAL**

La compañía **INMOBILIARIA HERMANOS ROSSI MARURI S.A.**, está constituida en la República del Ecuador, el día 27 de Octubre de 2005 y su objeto social es la compra, venta administración, arriendo, anticresis, permuta, corretaje, explotación, de bienes inmuebles.

La compañía podrá realizar en general, toda clase de contratos civiles, mercantiles o de cualquier otra clase de actos y contratos o de cualquier otra naturaleza, permitidos por la Ley con relación a su objeto social.

Los estados financieros de **INMOBILIARIA HERMANOS ROSSI S.A**, para el período terminado al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 29 de marzo de 2017.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

##### **2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas 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), la cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

### 2.3 Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, 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 bienes y servicios.

### 2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

### 2.5 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son basadas en condiciones de crédito normales.

Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son valorizadas a su costo amortizado, lo cual, es igual al valor de la factura, registrando el correspondiente ajuste en caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente (deterioro). El cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

	Diciembre, 31 <u>2016</u>	Diciembre, 31 <u>2015</u>
Deudores comerciales		
Otras cuentas por cobrar	9.60	9.60
Clientes Relacionados		
Cuentas por cobrar accionistas		
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<u>9.60</u>	<u>9.60</u>

**Préstamos y cuentas por cobrar:** Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

## 2.6 Propiedades y equipo

Las partidas de propiedad y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal.

En la depreciación de las propiedades y equipo se utilizan las siguientes vidas útiles:

Edificios: 20 años

	Diciembre, 31 <u>2016</u>	Diciembre, 31 <u>2015</u>
Edificios y otros Inmuebles	49,764.12	49,764.12
Muebles y Enseres		
Maquinaria y Equipo		
Equipo de Computación		
Vehículos		
Depreciación Acumulada Activos Fijos	<u>(12,742.67)</u>	<u>(10,254.47)</u>
<b>Total Propiedad, Planta y Equipo</b>	<u><b>37,021.45</b></u>	<u><b>39,509.65</b></u>

## 2.7 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

	Diciembre, 31 <u>2016</u>	Diciembre, 31 <u>2015</u>
Provisiones		
Participación Trabajadores por Pagar del Ejercicio		
Otros pasivos corrientes	9.60	9.60
Pasivos por impuestos corrientes		
<b>Total Cuentas por pagar</b>	<u><b>9.60</b></u>	<u><b>9.60</b></u>

## 2.8 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

	Diciembre, 31 <u>2016</u>	Diciembre, 31 <u>2015</u>
Utilidad Contable al 31/Dic.		
15% Participación Trabajadores		
Utilidad gravable	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
<b>Impuesto a la renta</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

### 2.8.1 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 imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta, la cual para el ejercicio 2016 es del 22%.

### 2.8.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

### Impuestos corriente y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida que exista otro resultado integral o se registre directamente en el patrimonio.

La empresa adoptó como política no realizar la medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

## **2.9 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

### **1.1. Activos y pasivos financieros**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. A la fecha de los estados financieros.

**Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio:** Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

**Pasivos financieros:** Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**Pasivos financieros medidos al costo amortizado:** Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**Instrumentos de patrimonio:** Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

**Baja en cuentas de pasivo financiero:** La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

## **2.10 Beneficios a empleados**

### **2.10.1 Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social**

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios. Se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

### **2.10.2 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio**

Los costos de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) son determinados en base al correspondiente cálculo matemático actuarial, realizado por un profesional independiente, y es determinado, utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y/o pérdidas actuariales se reconocen en la cuenta patrimonial Otros Resultados Integrales.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

### **2.10.3 Participación a trabajadores**

De conformidad con disposiciones legales, la compañía paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades líquidas del ejercicio antes de impuestos. Es política de la empresa efectuar la provisión en el ejercicio en que ocurren.

## 2.11 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso ordinario de las actividades se valoran al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neto de descuentos comerciales.

## 2.12 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 periodo más cercano en el que se conocen.

	Diciembre, 31 <u>2016</u>	Diciembre, 31 <u>2015</u>
Gastos de Administración		
Gastos de Ventas		
Gasto por depreciación	<u>2,488.20</u>	<u>2,488.20</u>
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</b>	<b>2,488.20</b>	<b>2,488.20</b>

## 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros 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 períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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:

## **Anticipo del impuesto a la renta**

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles.

El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

## **4. CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la compañía es de US \$ 1.690,00, dividido en mil (1.690) acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 (uno) cada una.

## **5. RESERVA LEGAL**

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad líquida anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 50% del Capital Social. Dicha Reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre de 2016 no existe Reserva Legal que represente el 50% del capital social.

## **6. OTROS RESULTADOS**

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.-** Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o

devuelto en el caso de liquidación de la compañía. En el presente ejercicio, la Compañía absorbió el saldo deudor del valor resultante por la adopción por primera vez de las NIIF con la cuenta utilidades acumuladas de años anteriores.

## **7. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros, marzo 29 de 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **8. Aprobación de los estados financieros**

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