

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros de la Junta General  
de Socios de la Compañía  
**INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA. CIA. LTDA.**

Cuenca, 26 de marzo de 2017

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA. CIA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del año 2016 y el correspondiente estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA. CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2016 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF y NIC).

### **Bases de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describen con más detalle en la sección de responsabilidades del auditor, para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.



### **Cuestión clave de la auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría, son aquellas que, según el juicio profesional del auditor, fueron de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio 2016. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de la opinión de auditoría sobre estos asuntos.

Al 31 de diciembre de 2016 no existen cuestiones claves que pudieran calificar la opinión o que puedan modificar la posición financiera al cierre del ejercicio.

### **Otra información incluida en el documento que contienen los estados financieros auditados**

La administración es responsable de la otra información. La otra información comprende el reporte anual que se presenta de acuerdo a las disposiciones de carácter general aplicables a la normativa vigente. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no podemos expresar cualquier forma de opinión al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, es nuestra responsabilidad leer la otra información y, al hacerlo, considerar si esta es materialmente consistente con los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o de lo contrario si parece estar materialmente distorsionada. Si, sobre la base del trabajo que hemos realizado, podemos concluir que existe una inexactitud importante de esta otra información, estamos obligados a notificar este hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basadas en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y declaramos además que somos independientes de la



compañía INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA. CIA. LTDA., de acuerdo al Código de Ética Profesional (Código IESBA) cumpliendo con las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos, lo cual nos ha permitido ir planificando y ejecutando la auditoría con el fin de obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones importantes. Una auditoría comprende la realización de procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros.

Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Compañía que le es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables realizadas 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 la auditoría.

#### **Responsabilidad de la Administración de la compañía por los estados financieros**

La Administración de la INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA. CIA. LTDA., es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de distorsiones importantes, causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y de la realización de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con características propias de la compañía. En la preparación de los estados financieros, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento y utilizando

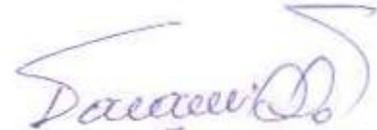


la base contable de empresa en funcionamiento a menos que la dirección tenga la intención de liquidar la compañía o cesar operaciones, o bien no exista una alternativa realista. Los responsables del gobierno de la compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

**CONSULFINCO**

CONSULTORES AUDITORES INDEPENDIENTES

CONSULFINCO CIA. LTDA.  
Registro Nacional de Firmas Auditoras  
Externas RNAE No. 855



Darwin Jaramillo Granda, MBA  
Representante Legal



**INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.***(Cuenca - Ecuador)**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016**(Expresados en dólares norteamericanos)***ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

		<b>Año 2015</b>	<b>Año 2016</b>
<b>ACTIVO</b>		<b>1.652.127,56</b>	<b>1.066.413,00</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>Nota 3</b>	<b>1.651.676,82</b>	<b>1.066.413,00</b>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		45.316,77	324.204,99
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>Nota 4</b>	<b>485.021,04</b>	<b>951,56</b>
CLIENTES		485.021,04	951,56
<b>INVENTARIOS</b>	<b>Nota 5</b>	<b>1.121.339,01</b>	<b>741.256,45</b>
INVENTARIOS		1.121.339,01	741.256,45
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>450,74</b>	<b>-</b>
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (Neto)	<b>Nota 6</b>	<b>450,74</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1.652.127,56</b>	<b>1.066.413,00</b>
<b>PASIVO</b>		<b>687.178,84</b>	<b>123.512,56</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>494.978,84</b>	<b>123.512,56</b>
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	<b>Nota 7</b>	<b>362.166,89</b>	<b>122.604,00</b>
PROVEEDORES		362.166,89	2.604,00
ANTICIPO DE CLIENTES		-	120.000,00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	<b>Nota 8</b>	<b>132.811,95</b>	<b>988,56</b>
CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA		16.760,76	822,16
CON EL IESS		86,40	86,40
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS		115.964,79	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>Nota 9</b>	<b>192.200,00</b>	<b>-</b>
Cuentas por pagar Relacionadas		192.200,00	-
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota 10</b>	<b>964.948,72</b>	<b>942.900,44</b>
<b>CAPITAL SOCIAL</b>		<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>
CAPITAL SUSCRITO		10.000,00	10.000,00
APORTE DE SOCIOS PARA FUTURA CAPITALIZACION		-	-
<b>RESERVAS</b>		<b>20.661,91</b>	<b>20.661,93</b>
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>		<b>544.303,07</b>	<b>934.286,81</b>
GANANCIAS ACUMULADAS		2.597,64	392.581,38
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		541.705,43	541.705,43
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>		<b>389.983,74</b>	<b>(22.048,28)</b>
GANANCIA NETA DEL PERIODO		389.983,74	(22.048,28)

**INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.***(Cuenca - Ecuador)**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016**(Expresados en dólares norteamericanos)***ESTADO INTEGRAL DE RESULTADOS**

	Año 2015	Año 2016
<b>INGRESOS</b>	<b>6.670.090,18</b>	<b>447.720,00</b>
VENTA DE BIENES	6.666.436,96	447.720,00
INTERESES BANCARIOS	3.653,22	
<b>COSTO DE VENTA</b>	<b>6.143.616,19</b>	<b>380.082,56</b>
COSTO DE VENTA	6.143.616,19	380.082,56
<b>GASTOS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>526.473,99</b>	<b>67.637,44</b>
<b>GASTOS</b>	<b>-</b>	<b>89.685,72</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>-</b>	<b>69.819,51</b>
GASTOS DE PERSONAL	-	17.875,04
SUMINISTROS Y EQUIPOS DE OFICINA	-	911,30
SERVICIOS VARIOS	-	50.582,43
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	-	450,74
GASTOS NO DEDUCIBLES	-	19.066,21
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE I.R. Y 15% P.T.</b>	<b>526.473,99</b>	<b>(22.048,28)</b>

**INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.***(Cuenca - Ecuador)**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016**(Expresados en dólares norteamericanos)***ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO**

Cortado al 31 de Diciembre de 2016

Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América

	Año 2015	Año 2016
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	<b>(17.990,15)</b>	<b>278.888,22</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>1.255.809,05</b>	<b>471.088,22</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>3.225.609,91</b>	<b>1.051.789,48</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	3.221.956,69	1.051.789,48
Otros cobros por actividades de operación	3.653,22	-
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>(1.969.800,06)</b>	<b>(580.701,26)</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.856.731,31)	(1.443.014,03)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(5.703,04)	(5.783,04)
Dividendos pagados	-	(1.12.154,13)
Intereses pagados	(77.458,09)	-
Impuestos a las ganancias pagados	(769,69)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(27.057,92)	450,74
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(1.273.800,00)</b>	<b>(192.200,00)</b>
Pagos de préstamos	(1.273.800,00)	(192.200,00)
<b>EFFECTOS DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>(17.990,15)</b>	<b>278.888,22</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO</b>	<b>63.306,92</b>	<b>45.316,77</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>45.316,77</b>	<b>324.204,99</b>
<b>CONGLIACION ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>		
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>526.473,99</b>	<b>(22.040,28)</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>(115.301,59)</b>	<b>283.532,06</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	663,20	450,74
Ajustes por gastos en provisiones	-	283.081,32
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(115.964,79)	-
<b>CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>494.637,45</b>	<b>209.604,44</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(485.821,04)	200.908,16
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-	-
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	323.942,21	-
(Incremento) disminución en inventarios	3.574.281,94	380.082,56
(Incremento) disminución en otros activos	2.417,43	-
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	271.447,93	(359.562,89)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(2.959.459,23)	120.000,00
Incremento (disminución) en otros pasivos	117.028,19	(131.903,39)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>1.255.809,05</b>	<b>471.088,22</b>

**INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016*

*(Expresadas en dólares norteamericanos)*

**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO**

**Cerrado al 31 de diciembre de 2016**

Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	RESERVA POR VALUACION	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	10.000,00	20.661,91	2.597,64	541.705,43	309.983,74	1.664.948,72
TRANSFERENCIA A UTILIDADES ACUMULADAS			389.983,74		(389.983,74)	-
RESULTADOS DEL EJERCICIO					(22.010,20)	(22.010,20)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	<u>10.000,00</u>	<u>20.661,91</u>	<u>392.581,38</u>	<u>541.705,43</u>	<u>(22.010,20)</u>	<u>942.948,52</u>

**INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016*

*(Expresados en dólares norteamericanos)*

**1. OPERACIONES:**

**DISPOSICIONES LEGALES.**

LA COMPAÑIA INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA., se constituye el 04 de enero de 2012, ante el Dr. Eduardo Palacios Muños, Notario Público Noveno del Cantón. Mediante Resolución No.- SC.DIC.C.12.022 de la Intendencia de Compañías de Cuenca se aprueba su constitución. Con fecha 13 de enero de 2012 con el repertorio No. 364 queda inscrita en el Registro Mercantil.

**OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑIA**

De un extracto de los estatutos de LA COMPAÑIA INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA., se describe que tendrá por objeto social la compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles. Podrá además adquirir acciones, participaciones o participar directamente en la constitución de otras compañías. Para cumplir con su objeto social podrá celebrar los actos y contratos permitidos por las leyes, hacer inversiones o asociarse con otras compañías.

**UBICACIÓN DE LA COMPAÑIA**

LA COMPAÑIA INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA., se encuentra ubicada en Cuenca calle Octavio Chacón Moscoso 1-55, Parque Industrial, Parroquia Hermano Miguel, Edificio Cenapic, piso 2, oficina 203, teléfono (07) 2866391

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES PARA LA PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

- a. **Bases de preparación de estados financieros:** Los presentes Estados Financieros de la compañía LISLOP S.A., están presentados de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que pueden ser adoptadas en Ecuador, además los mismos se encuentran de conformidad a lo prescrito en la Ley de Régimen Tributarios Interno (Art 19), Ley de Compañías y sus reglamentos, Código de Comercio, Código de Trabajo, Estatutos de la Empresa, entre otras.

**INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016*

*(Expresados en dólares norteamericanos)*

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Los estados financieros se encuentran presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, en base a los precios históricos en los que se encontraron en vigencia en las diferentes fechas en que se generaron las transacciones.

Se *presentaran anualmente* con la información generada entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año.

Un resumen de las Principales Normas Internacionales de Contabilidad, Normas Internacionales de Información Financiera aplicadas por la empresa, y las disposiciones tributarias en el Ecuador, es el siguiente:

**MARCO CONCEPTUAL**

**NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF).**- Son Normas e Interpretaciones adaptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC), estas normas comprenden lo siguiente:

- (a) Normas Internacionales de Información Financiera
- (b) Normas Internacionales de Contabilidad; y
- (c) Las interpretaciones originadas por el Comité de Interpretaciones Internacionales de Información Financiera (IIRC) a las antiguas Interpretaciones (SIC)

**OBJETIVO.**- En la actualidad existen cinco aspectos fundamentales que los mercados de capital, la globalización de información financiera y la ingeniería de la presentación de los estados financieros, están solicitando a los responsables de toma de decisiones en las Compañías, con respecto a las NIIF.

El objetivo principal de las NIIF es la obtención de una similitud en la Información Financiera por la globalización de la economía mundial, asegurar que los Estados Financieros elaborados con NIIF contengan información de alta calidad que:

- (a) Sea transparente para los usuarios y comparable para todos los ejercicios que se presenten
- (b) Que los estados financieros reflejen fielmente la situación, el rendimiento financiero, los flujos de efectivo, así como el reconocimiento de los activos, pasivos, ingresos y gastos proporcionen una presentación razonable, y
- (c) Suministrar información adicional en las Notas Explicativas incluidas las políticas contables información que debe ser relevante, fiable, comparable y comprensible.

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera:

**INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016*

*(Expresados en dólares norteamericanos)*

NIF 9 Instrumentos financieros rigen desde el 1 enero de 2015

NIF 13 Medición del valor razonable rigen desde el 1 enero de 2014

Modificaciones a las NIF y NIC emitidas

NIF 7 Información a revelar-compensación de activos y pasivos financieros rigen desde el 1 enero de 2015

NIC 32 Instrumentos financieros presentación rigen desde el 1 enero de 2014

**EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO.-** Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.(menores a 3 meses).

**ACTIVOS FINANCIEROS.-** Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad; o un instrumento de patrimonio neto de otra entidad. Tales como: acciones y bonos de otras entidades, depósitos a plazo, derechos de cobro saldos comerciales, otras cuentas por cobrar, etc.

**ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS.-** En este rubro deben incluirse los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el reconocimiento inicial, han sido designados por la entidad para ser contabilizados al valor razonable o justo con cambios en resultados. Deberán incorporarse en este ítem los instrumentos financieros que no forman parte de la contabilidad de coberturas.

**ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA.-** Son activos financieros que en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado (ORI-Superávit de Activos Financieros Disponibles para la Venta).

**ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO.-** Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Las variaciones se afectan a resultados.

**(-) PROVISIÓN POR DETERIORO.-** En cada fecha de balance, una entidad debe evaluar si existe evidencia objetiva de deterioro, el mismo que se mide cuando el valor en libros excede a su monto recuperable.

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-** Se reconocerán inicialmente al costo. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado, que no es otra cosa que el cálculo de la tasa de interés efectiva, que iguala los flujos estimados con el importe neto en libros del activo financiero (VP).

**(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO.-** Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en estados financieros. Se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

**INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016*

*(Expresados en dólares norteamericanos)*

**INVENTARIOS.-** Inventarios son activos: (a) poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación; (b) en proceso de producción con vistas a esa venta; o (c) en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios. Los inventarios se medirán al costo o al valor neto realizable, el menor.

**(-) PROVISIÓN DEL VALOR NETO DE REALIZACIÓN Y OTRAS PÉRDIDAS EN EL INVENTARIO.-** Las provisiones se calcularán para cubrir eventuales pérdidas al relacionar el costo con el valor neto de realización. Esta provisión se puede dar por obsolescencia, como resultado del análisis efectuado a cada uno de los rubros que conforman el grupo inventarios. Es una cuenta de valuación del activo, de naturaleza crédito.

**SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-** Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado, y que no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico; así como la porción corriente de los beneficios a empleados diferidos de acuerdo a la disposición transitoria.

**ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-** Se registrará los créditos tributarios por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara.

**ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS.-** Una entidad clasificará a un activo no corriente (o un grupo de activos para su disposición) como mantenido para la venta, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado.

**CONSTRUCCIÓN EN PROCESO.-** Se registran los contratos, específicamente negociados, para la fabricación de un activo o conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

**OTROS ACTIVOS CORRIENTES.-** Registra otros conceptos de activos corrientes que no hayan sido especificados en las categorías anteriores.

**PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-** Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos. Incluye bienes recibidos en arrendamiento financiero. Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe.

**(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA.-** Es el saldo acumulado a la fecha, de la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil, considerando para el efecto el período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad.

**(-) DEFERIORO ACUMULADO.-** La provisión se calculará al evidenciarse una disminución en la cuantía de los beneficios económicos que cabría esperar de la utilización del activo, es decir es el exceso acumulado a la fecha del importe en libros de un activo sobre su importe recuperable.

**INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016*

*(Expresados en dólares norteamericanos)*

**PROPIEDADES DE INVERSIÓN.-** En esta cuenta se registrarán las propiedades que se tienen para obtener rentas, *plusvalías o ambas, en lugar de para: (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.*

**(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA.-** Sólo se amortizarán aquellos activos cuya vida útil es finita y en función de dichos años. El importe amortizable de un activo intangible con una vida útil finita, se distribuirá sobre una base sistemática a lo largo de su vida útil. La amortización comenzará cuando el activo esté disponible para su utilización, es decir, cuando se encuentre en la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

**(-) DETERIORO ACUMULADO.-** Es el exceso acumulado a la fecha del importe en libros de un activo sobre su importe recuperable.

**ACTIVOS POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO.-** Son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con: (a) las diferencias temporarias deducibles; (b) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal; y (c) la compensación de créditos no utilizados procedentes de periodos anteriores.

**INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS.-** Una subsidiaria es una entidad, entre las que se incluyen entidades sin forma jurídica definida, tales como las fórmulas asociativas con fines empresariales, que es controlada por otra (conocida como controladora). 5 Una controladora o su subsidiaria puede ser un inversor en una asociada o un partícipe.

**INVERSIONES ASOCIADAS.-** Un ente, sobre el cual el inversor ejerce influencia significativa y que no es una subsidiaria ni una participación en negocio conjunto.

**INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS.-** Esta Norma se aplicará al contabilizar las participaciones en negocios conjuntos y para informar en los estados financieros sobre los activos, pasivos, ingresos y gastos de los partícipes e inversores, con independencia de las estructuras o formas que adopten las actividades de los negocios conjuntos. No obstante, no será de aplicación en las participaciones en entidades controladas de forma conjunta mantenidas por: (a) entidades de capital riesgo, o (b) instituciones de inversión colectiva, fondos de inversión u otras entidades similares, entre las que se incluyen los fondos de seguro ligados a inversiones que se midan al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos Financieros y la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Una entidad medirá estas inversiones al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la NIIF 9. Un partícipe que mantenga una inversión de esa naturaleza revelará la información requerida en los párrafos 55 y 56

**PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO:** Parte corriente de la obligación producto del contrato de arrendamiento financiero.

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-** Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras, con vencimientos corrientes y llevadas al costo amortizado.

**OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.-** En esta cuenta se registran las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento corriente, y llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas. En esta cuenta se incluirán los sobregiros bancarios.

**INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016*

*(Expresados en dólares norteamericanos)*

**PROVISIONES.-** Se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes como resultado de sucesos pasados, ante la posibilidad de que la empresa, a futuro, tenga que desprenderse de recursos.

**PORCION CORRIENTE OBLIGACIONES EMITIDAS.-** Corresponde a la porción corriente de los saldos pendientes de pago a los inversionistas de emisiones de obligaciones autorizadas por la Institución

**OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.-** Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal el caso del pago del impuesto a la renta, de la retención en la fuente, participación a trabajadores, dividendos, etc.

**CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS.-** Obligaciones con entidades relacionadas, que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con entidades relacionadas se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción, posteriormente se medirán a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos los pagos realizados.

**OTROS PASIVOS FINANCIEROS.-** Incluye otras obligaciones financieras como comisiones u otros servicios que constituyen obligaciones actuales de la Compañía por efecto de eventos pasados.

**ANTICIPOS DE CLIENTES.-** Se registrará todos los fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes, en los cuales se debe medir el costo del dinero en el tiempo (interés implícito) de generar dicho efecto.

**PASIVOS DIRECTAMENTE ASOCIADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS.-** Este rubro comprenderá aquellos pasivos asociados directamente con los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta.

**PORCION CORRIENTE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.-** Incluye la porción corriente de provisiones por beneficios a empleados, incluyendo los beneficios post-empleado, o aquellos generados por beneficios pactados durante la contratación del personal la compañía, así como los originados de contratos colectivos de trabajo.

**PASIVO NO CORRIENTE**

**PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.-** Porción no corriente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero.

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-** Porción no corriente de las obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad a favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras; llevadas al costo amortizado.

**OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.-** Porción no corriente de las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas.

**CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS.-** Porción no corriente de las obligaciones con entidades relacionadas, que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con entidades relacionadas se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción, posteriormente se medirán a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos los pagos realizados.

**OBLIGACIONES EMITIDAS.-** Corresponde a la porción no corriente de los saldos pendientes de pago a los inversionistas de emisiones de obligaciones realizadas por la compañía, que fueron autorizadas por la Institución.

**INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016*

*(Expresados en dólares norteamericanos)*

**ANTICIPOS DE CLIENTES.-** Se registrará la porción no corriente de los fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes, en las cuales se debe medir el costo del dinero en el tiempo (interés implícito) de generar dicho efecto.

**PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.-** Incluye la porción no corriente de provisiones por beneficios a empleados, incluyendo los beneficios post-empleado, o aquellos generados por beneficios pactados durante la contratación del personal la compañía, así como los originados de contratos colectivos de trabajo.

**OTRAS PROVISIONES.-** Se registra el importe no corriente estimado para cubrir otras obligaciones presentes como resultado de sucesos pasados, ante la posibilidad de que la empresa tenga que desprenderse de recursos que involucren recursos económicos, cuando se puede estimar fiablemente el importe.

**PASIVO DIFERIDO.-** Incluye pasivos diferidos que van a ser reconocidos en el tiempo como ingresos o como derechos de compensación tributaria.

**INGRESOS DIFERIDOS.-** Se incluye un importe específico por servicios subsiguientes que deben ser diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias a lo largo del periodo durante el cual se ejecuta el servicio comprometido. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los servicios a prestar según el acuerdo, junto con una porción razonable de beneficio por tales servicios.

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>		
<b>Cuentas</b>	<b>Año 2015</b>	<b>Año 2016</b>
Caja	100,00	100,00
Bancos	45.216,77	324.104,99
<b>Suma: Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>45.316,77</b>	<b>324.204,99</b>
<b>Caja y Bancos</b>		
Cajas Chicas		100,00
Produbanco		1,29
Banco Pichincha		324.103,70
<b>Total Caja y Bancos</b>		<b>324.204,99</b>

**INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016*

*(Expresados en dólares norteamericanos)*

La Caja Chica se mantiene con el saldo de creación, valores que se utilizan en compras de mantía menor y las reposiciones se debitan a los gastos con crédito a bancos. Los documentos soporte de cada reposición están respaldados con comprobantes validos en conformidad con las disposiciones legales.

Las cuentas de bancos son conciliadas mensualmente, sus saldos controlados y los respaldos reposan en los archivos de la empresa tomando como base de tiempo de custodia, lo estipulado por los organismos de control.

**4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR**

<b>Documentos y Cuentas por Cobrar</b>	<b>Año 2015</b>	<b>Año 2016</b>
<i>Cuentas</i>		
Cientes por ventas	485.021,04	951,56
<b>Suma: Documentos y Cuentas por Cobrar</b>	<b>485.021,04</b>	<b>951,56</b>

Las cuentas por cobrar se encuentran debidamente controlado a través de auxiliares por cada cliente y conciliadas con las respectivas cuentas de mayor.

**5. INVENTARIOS**

<b>Inventarios</b>	<b>Año 2015</b>	<b>Año 2016</b>
<i>Cuentas</i>		
Edificio los Alamos (Departamentos)	1.121.339,01	741.256,45
<b>Suma: Inventarios</b>	<b>1.121.339,01</b>	<b>741.256,45</b>

El saldo de inventarios de producto terminado corresponde a Departamentos en Venta del proyecto.

**6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Resume como sigue:

**INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.***(Cuenca - Ecuador)**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016**(Expresados en dólares norteamericanos)*

<b>Propiedad, Planta y Equipo</b>		
<b>Cuentas</b>	<b>Año 2015</b>	<b>Año 2016</b>
Terrenos	-	-
Equipo de Computación	790,68	790,68
Software Contable	1.680,00	1.680,00
(-) Depreciación Acumulada	(2.019,94)	(2.470,68)
<b>Suma: Propiedad, Planta y Equipo (Neto)</b>	<b>450,74</b>	<b>-</b>

En las propiedades planta y equipo se revela el registro de bienes que generan beneficios económicos a futuro; la empresa dispone de políticas contables que permiten una correcta identificación de bienes para su activación.

**7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

<b>Cuentas y Documentos Por Pagar</b>		
<b>Cuentas</b>	<b>Año 2015</b>	<b>Año 2016</b>
Proveedores Nacionales	362.166,89	2.604,00
<b>Suma: Pasivo Corriente</b>	<b>362.166,89</b>	<b>2.604,00</b>

La cuenta de proveedores locales se encuentra debidamente respaldada por facturas que cumplen con las disposiciones legales vigentes en nuestro país. Los saldos corresponden a proveedores de bienes y servicios.

**8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

<b>Otras Obligaciones Corrientes</b>		
<b>Cuentas</b>	<b>Año 2015</b>	<b>Año 2016</b>
Con la Administración Tributaria	16.760,76	822,16
Impuesto a la Renta del Ejercicio	115.964,79	-
Con el IESS	86,40	86,40
	<b>132.811,95</b>	<b>908,56</b>

**INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016*

*(Expresados en dólares norteamericanos)*

**9. PASIVOS NO CORRIENTES**

<b>Pasivo no Corriente</b>			
<b>Cuentas</b>		<b>Año 2015</b>	<b>Año 2016</b>
Cuentas por pagar Relacionadas		192.200,00	.
Anticipo de Clientes		-	120.000,00
<b>Suma: Pasivo No Corriente</b>		<b>192.200,00</b>	<b>120.000,00</b>

Anticipo a clientes corresponde al cliente González Luis Fernando.

**10. PATRIMONIO**

<b>Patrimonio</b>			
<b>Cuentas</b>		<b>Año 2015</b>	<b>Año 2016</b>
Capital Social		10.000,00	10.000,00
Reservas		20.661,91	20.661,91
Ganancias Acumuladas		2.597,64	392.581,38
Otros Resultados Integrales		541.705,43	541.705,43
Resultados del Periodo		309.983,74	(22.048,28)
<b>Suma: Patrimonio</b>		<b>964.948,72</b>	<b>942.900,44</b>

Corresponde al grupo de financiamiento de la empresa integrado por obligaciones no exigibles patrimoniales, pero liquidables a la finalización de la vida contemplada en la escritura de constitución de la compañía; el patrimonio y su composición se revelan de acuerdo con los registros contables.

**Conformación del Capital Social:**

Jaramillo Juan Pablo	\$	3.300
Roca Jorge Eco.	\$	3.300
Ordoñez Fabián Ing.	\$	3.400

**INMOBILIARIA INMOBILIA CIA. LTDA.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016*

*(Expresados en dólares norteamericanos)*

**11. ESTADO DE RESULTADOS**

<b>Estado Integral de Resultados</b>	<b>Año 2015</b>	<b>Año 2016</b>
Ingresos Operacionales	6.666.436,96	447.720,00
(-) Gastos Operacionales	(6.143.616,19)	(380.082,56)
<b>Utilidad Neta en Operación:</b>	<b>522.820,77</b>	<b>67.637,44</b>
Gastos	-	69.819,51
Ingresos no Operacionales	3.653,22	-
(-) Gastos no operacionales	-	19.866,21
<b>Resultados del Ejercicio</b>	<b>526.473,99</b>	<b>(22.048,28)</b>

**ALCANCE A LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

En vista del objeto social de la compañía relacionada con actividades de la construcción, hemos creído conveniente recomendar a la administración, que es necesario la contratación de una auditoría específica para que emita una opinión sobre la aplicación de la normativa, procesos a cumplir y acciones de mitigación referente a las **Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos**, en concordancia con las publicadas en el Registro Oficial No. 292 de fecha 18 de julio de 2014, número SCV.DSC.14.009.

Sin embargo de lo descrito nuestra firma como parte del valor agregado que entrega, a nuestros clientes, realizó una verificación de cierta documentación referente a ese tema y la que se entrega mensualmente al ente de control, la misma que damos fe de su entrega y cumplimiento de manera permanente.

***Consulfinco Cía. Ltda. Consultores, Auditores Independientes.***