

## ***INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES***

*A los Señores Accionistas de  
INMOREALSTATE S.A.*

### ***1. Opinión con salvedades:***

*Hemos auditado los estados financieros de INMOREALSTATE S.A. que comprenden el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.*

*En nuestra opinión, excepto por los asuntos mencionados desde el párrafo 2.1 al 2.3, que incluye una salvedad realizada a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de INMOREALSTATE S.A., al 31 de diciembre de 2016, el correspondiente estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF-PYMEs).*

### ***2. Fundamentos de la opinión con salvedades***

- 2.1 *Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la compañía no nos ha proporcionado el respaldo de las siguientes cuentas: Costo Revaluado Edificios por US\$ 740.000,00, Depreciación Acumulada Edificios por US\$ 9.732,57, Depreciación Acumulada Revaluada Edificios por US\$ 120.035,49, Cuentas por pagar Jorge Herrera Sánchez por US\$ 46.108,35, y Resultados por Aplicación NIIF Primera Vez por US\$ 762.000,00.*
- 2.2 *Al 31 de diciembre de 2016, no nos han proporcionado los respaldos de los valores registrados como Otras Cuentas por Cobrar por US\$ 30.446,00.*
- 2.3 *Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no ha registrado la provisión de desahucio y no ha contratado el respectivo estudio actuarial.*

*Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.*

*Somos independientes de INMOREALSTATE S.A. de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.*

*Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.*

**3. Párrafos de énfasis**

- 3.1 *Los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta lo mencionado en la Nota Financiera No. 20, que menciona un litigio arbitral pendiente con el arrendatario del inmueble.*
- 3.2 *En el presente periodo, la Compañía no ha registrado ingresos por arrendamiento en razón de que mantiene un litigio arbitral pendiente con el arrendatario.*
- 3.3 *Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía tiene pérdidas acumuladas por un valor de US\$ 145.998,32, lo que supera el 50% del capital suscrito y el total de las reservas, razón por la cual la Compañía se encuentra en causal de liquidación de acuerdo a lo que se establece en el artículo 198 de la Ley de Compañías, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto de la Compañía.*

**4. Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

*La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF para PYMES, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.*

*En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.*

*Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.*

**5. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

*Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIIF siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.*

6. Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

*Nuestro informe adicional, establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218 del Servicio de Rentas Internas sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias y la Opinión sobre el cumplimiento como sujeto pasivo de los impuestos establecidos en la "Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016" publicado en el Registro Oficial 759 del viernes 20 de mayo de 2016 de INMOREALSTATE S.A. por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.*

*Quito - Ecuador, marzo 3, de 2017*

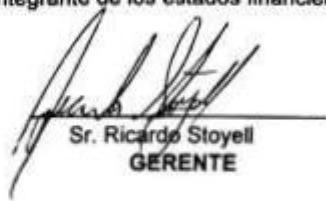
*Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda.  
R. N. A. E. No. 036*

*Lcdo. Marco Yépez C.  
PRESIDENTE  
Registro C.P.A No. 11.405*

**INMOREALSTATE S.A.**  
**ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
**(En USD \$ Dólares de los Estados Unidos de América)**

	Notas	2016	2015
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y Equivalentes	4	566,46	294.016,00
Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras	5	124.771,30	54.375,48
Creditos Tributarios	6	26.809,90	24.384,85
Pagos Anticipados	7	4.307,97	74.753,97
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>156.455,63</b>	<b>447.530,30</b>
<b>Activos No Corrientes</b>			
Propiedad y Equipo, Neto	8	662.254,90	708.580,63
<b>Total Activos No Corrientes</b>		<b>662.254,90</b>	<b>708.580,63</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>818.710,53</b>	<b>1.156.110,93</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Cuentas y Documentos Por Pagar	9	1.248,70	22.790,45
Otras Obligaciones Corrientes	10	6.261,62	40.164,96
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>7.510,32</b>	<b>62.955,41</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>			
Cuentas por Pagar Diversas/Relacionadas	11	46.108,35	46.108,35
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>		<b>46.108,35</b>	<b>46.108,35</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>53.618,67</b>	<b>109.063,76</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Suscrito	12	1.000,00	1.000,00
Aportes Futuras Capitalizaciones	13	79.600,00	278.600,00
Reservas		39.074,92	39.074,92
Ganancias Acumuladas		29.415,26	29.415,26
Pérdidas Acumuladas		(55.816,32)	(15.966,12)
Resultados Acumulados NIIF Primera Vez		762.000,00	762.000,00
Resultados del Ejercicio		(90.182,00)	(47.076,89)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>765.091,86</b>	<b>1.047.047,17</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>818.710,53</b>	<b>1.156.110,93</b>

Las notas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Ricardo Stoyell  
**GERENTE**

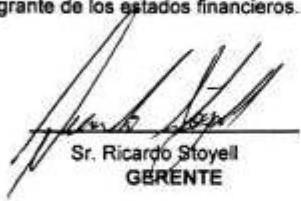


Lic. Mirta Borja de Andrade  
**CONTADORA**  
Reg. 11.415

**INMOREALSTATE S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
**(En USD \$ Dólares de los Estados Unidos de América)**

	Notas	2016	2015
Ingresos Ordinarios	14	-	127.073,16
Costo de Ventas	15	-	(40.000,00)
<b>Utilidad Bruta en Ventas</b>		<b>-</b>	<b>87.073,16</b>
Gastos Administración y Ventas	16	(89.343,98)	(120.923,36)
Otros Gastos	17	(838,02)	(6.000,00)
<b>(Pérdida) antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta</b>		<b>(90.182,00)</b>	<b>(39.850,20)</b>
Participación Trabajadores	18	-	-
Impuesto a la Renta Corriente (Anticipo)	18	-	(7.226,69)
<b>Pérdida del Ejercicio</b>		<b>(90.182,00)</b>	<b>(47.076,89)</b>

Las notas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Ricardo Stoyell  
**GERENTE**



Lic. Mirta Borja de Andrade  
**CONTADORA**  
Reg. 11.415

INMOREALSTATE S.A.  
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
 (En USD \$ Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital	Aportes Futuras Capitalizaciones	Reservas	Ganancias Acumuladas	(I-) Pérdidas Acumuladas	Resultados			Total
						Acumulados por Aplicación Primera Vez de las NIIF	Resultado del Periodo		
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>1.000,00</b>	<b>199.000,00</b>	<b>12.417,11</b>	<b>29.415,26</b>	<b>(34.442,77)</b>	<b>762.000,00</b>	<b>46.134,46</b>	<b>1.014.524,06</b>	
Aportes Futuras Capitalizaciones	-	79.600,00	-	-	-	-	-	79.600,00	
Apropiación de Reserva Legal	-	-	26.657,81	-	-	-	(26.657,81)	-	
Transferencia Ganancias Acumuladas	-	-	-	-	18.476,65	-	(18.476,65)	-	
Resultados del Ejercicio 2015	-	-	-	-	-	-	(47.076,89)	(47.076,89)	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>1.000,00</b>	<b>278.600,00</b>	<b>39.074,92</b>	<b>29.415,26</b>	<b>(15.966,12)</b>	<b>762.000,00</b>	<b>(47.076,89)</b>	<b>1.047.047,17</b>	
Aportes Futuras Capitalizaciones	-	(199.000,00)	-	-	-	-	-	(199.000,00)	
Ajuste de años anteriores	-	-	-	-	7.226,69	-	-	7.226,69	
Transferencia a Pérdidas Acumuladas	-	-	-	-	(47.076,89)	-	47.076,89	-	
Resultados del Ejercicio 2016	-	-	-	-	-	-	(90.182,00)	(90.182,00)	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>1.000,00</b>	<b>79.600,00</b>	<b>39.074,92</b>	<b>29.415,26</b>	<b>(55.816,32)</b>	<b>762.000,00</b>	<b>(90.182,00)</b>	<b>765.091,86</b>	

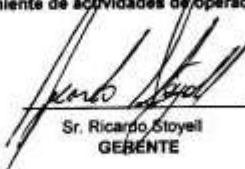
Las notas son parte integrante de los estados financieros.

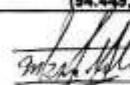
Sr. Ricardo Goyet  
GERENTE

Lic. Mirta Borja de Andrade  
CONTADORA  
Reg. 11.415

INMOREALSTATE S.A.  
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
 (En USD \$ Dólares de los Estados Unidos de América)

	2016	2015
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo recibido de clientes	(70.395,82)	85.233,38
Otros cobros relativos a la actividad	(2.425,05)	-
Menos:		
Pagos a proveedores	(28.855,36)	(148.758,81)
Pago por impuestos e Instituciones públicas	7.226,69	11.990,81
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>(94.449,54)</u>	<u>(51.534,42)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adiciones en Propiedades en Concesión Operativa	-	(20.480,24)
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	-	(20.480,24)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Aportes en efectivo de los accionistas	(199.000,00)	79.600,00
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>(199.000,00)</u>	<u>79.600,00</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(293.449,54)	7.585,34
Saldo al comienzo del año	294.016,00	286.430,66
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<u>566,46</u>	<u>294.016,00</u>
<b>Conciliación de las actividades operativas</b>		
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	(97.367,49)	(47.076,89)
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Depreciación de Propiedades, Planta y Equipos	46.325,73	45.301,84
Impuesto a la Renta: Corriente (Anticipo como Impuesto Mínimo)	7.185,49	7.226,69
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
<b>Variaciones en Activos</b>		
(Aumento) Disminución Cuentas por Cobrar	(70.395,82)	(41.817,30)
(Aumento) Disminución Otras cuentas por Cobrar	-	(1.220,18)
(Aumento) Disminución Servicios y Otros Pagos Anticipados	70.446,00	(38.550,40)
(Aumento) Disminución Créditos Tributarios	(2.425,05)	6.100,94
<b>Variaciones en Pasivos</b>		
Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar	(28.727,24)	4.328,03
Aumento (Disminución) Obligaciones Laborales	(33.903,34)	2.182,04
Aumento (Disminución) Pasivos por Impuestos por Pagar	14.412,18	11.990,81
Efecto neto proveniente de actividades de operación	<u>(94.449,54)</u>	<u>(51.534,42)</u>

  
 Sr. Ricardo Stoyell  
 GERENTE

  
 Lic. Mirta Borja de Andrade  
 CONTADORA  
 Reg. 11.415

## **Nota 1 Constitución y operaciones**

### **1.1 Constitución**

INMOREALSTATE S.A. es una sociedad anónima constituida en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, el día viernes cinco de marzo del año 2004, ante el doctor Alfonso Freire Zapata, notario décimo cuarto del cantón Quito.

El capital social de la Compañía es de US\$ 1.000,00 dividido en 100 acciones ordinarias nominativas de diez dólares cada una.

El plazo de duración de la sociedad anónima es de 50 años a partir de la inscripción en el registro mercantil, la Compañía es de nacionalidad ecuatoriana y su domicilio en la ciudad de Quito; calle Teniente Jaime Cevallos N47-52 y Miguel Bedoya, barrio Pinar Bajo, sector Chaupicruz.

### **1.2 Objeto Social**

El objeto social de la Compañía es compra y venta de bienes raíces, arriendo, mantenimiento y servicios. Administración de edificios. Asistencia técnica en lo concerniente a diseño.

## **Nota 2 Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros**

### **2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF - PYMES).

### **2.2 Base de medición**

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base del devengado.

### **2.3 Moneda funcional y de presentación**

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

### **2.4 Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que la estimación es reconocida y en cualquier periodo futuro afectado.

## **2.5 Periodo económico**

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

## **2.6 Autorización para la emisión de los Estados Financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre de cada año son aprobados por la Junta General de Accionistas hasta abril del siguiente año en que se emiten los mismos.

### **Nota 3. Resumen de las principales políticas contables**

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

#### **3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo**

##### **3.1.1 Efectivo y equivalentes de efectivo.**

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos de bancos que no poseen restricciones de ninguna índole.

**3.2 Activos y Pasivos Financieros.**- La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

##### **3.2.1 Cuentas y Documentos por cobrar comerciales**

Corresponde principalmente a las cuentas por cobrar a Rivas Herrera Publicidad, cliente en el cual se centralizan el 100% de las ventas de servicio de arriendo. Si se esperan cobrar en 12 meses o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se clasifican como activos no corrientes.

Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Se contabilizan al costo menos cualquier estimación de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.

##### **3.2.2 Otras Cuentas y Documentos por cobrar y/o Pagar**

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar empleados, anticipos a proveedores, etc.

Se mantienen también Cuentas por Pagar a Relacionadas, que registra a su costo de amortización préstamos concedidos por Accionistas. Estas cuentas no generan gastos por intereses.

### **3.3 Propiedad y equipo**

#### **3.3.1 Reconocimiento y Medición**

Los elementos de la propiedad y equipo se valorizan inicialmente 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 y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento en propiedades en concesión de uso, son registrados como componentes de instalaciones aplicando el periodo correspondiente de depreciación prorrataeado al uso efectivo del mismo.

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 periodo.

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

Los activos Edificios de propiedad de la Compañía son usados como bienes que se entregan en arrendamiento operativo, por lo cual su tipificación normativa debe ser como Propiedades de Inversión.

##### **3.3.1.1 Costo Histórico**

El costo histórico de los activos Edificios fueron obtenidos de información y registros históricos contables y declaraciones fiscales del periodo 2012; la Compañía está obteniendo información razonable sobre la fecha de activación inicial y valor de adquisición para aplicar la política de medición más razonablemente acorde al giro de negocio y uso efectivo de los bienes Edificios que mantiene la Compañía.

##### **3.3.1.2 Costo Revaluado**

Dentro de los registros contables se contempla un monto de US\$ 740.000,00 que se afectó a utilidades acumuladas por adopción primera vez de las NIIF. En base a este registro contable se determinó el reconocimiento del costo revaluado.

El respaldo técnico y documentario está siendo obtenido por la Compañía para el siguiente periodo fiscal; aplicar la política de medición más razonablemente acorde al giro de negocio y uso efectivo de los bienes Edificios que mantiene la Compañía.

##### **3.3.2 Depreciación Acumulada**

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la Sección 10 Políticas Contables, Estimaciones y Errores.

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

Los montos de depreciación acumulada histórica y revaluada fueron obtenidos de información y registros históricos contables y declaraciones fiscales del periodo 2012.

El respaldo técnico y documentario está siendo obtenido por la Compañía para el siguiente periodo fiscal; aplicar la política de medición más razonablemente acorde al giro de negocio y uso efectivo de los bienes Edificios que mantiene la Compañía.

### 3.3.3 Años de vida útil estimada

De acuerdo a cada componente de propiedad y equipo, se detalla a continuación los años de vida útil y porcentaje de depreciación:

Tipo de Activo	Años de vida Útil	Porcentaje Depreciación
Edificios e Instalaciones	20 años	5%
Vehículos	5 años	20%

La información sobre el inicio de depreciación está siendo obtenida por la Compañía para el siguiente periodo fiscal; aplicar la política de medición más razonablemente acorde al giro de negocio y uso efectivo de los bienes Edificios que mantiene la Compañía.

### 3.4 Provisiones

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación.
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

### 3.5 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados.

#### 3.5.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 22%, de acuerdo a disposiciones legales vigentes la tarifa será del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinvierten en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

### **3.6 Beneficios a los empleados**

#### **3.6.1 Beneficios de corto plazo**

Corresponde principalmente a:

- Participación de los trabajadores en las utilidades; esta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación. En el presente periodo no hubo utilidades por lo que no se aplica este concepto.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

### **3.7 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la prestación del servicio en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

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 hace la entrega de sus productos al comprador 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.

En el presente ejercicio la Compañía no tuvo ingresos debido a que no se ha facturado por arrendamiento a Rivas Publicidad, ya que se mantiene un juicio arbitral contra el arrendatario.

### **3.8 Reconocimiento de gastos**

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

#### **Nota 4 Efectivo y Equivalentes**

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Produbanco	566,46	294.016,00
<b>Total</b>	<b>US\$ 566,46</b>	<b>294.016,00</b>

Corresponde a depósitos en la cuenta corriente a nombre de la Compañía y representan saldos sin restricciones.

#### **Nota 5 Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras**

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Cta. por Cob. Rivas Publicidad	51.855,30	(i) 51.855,30
Cta. por Cob. Otros	72.916,00	(ii) 2.520,18
<b>Total</b>	<b>US\$ 124.771,30</b>	<b>54.375,48</b>

i) La cuenta por cobrar a Rivas Publicidad corresponde a una factura mensual por concepto de arrendamiento operativo. La antigüedad se detalla a continuación:

<b>Año 2015</b>	
<b>Mes</b>	<b>Monto US\$</b>
Agosto	10.038,00
Septiembre	10.038,00
Octubre	10.038,00
Noviembre	10.539,90
Diciembre	11.201,40
<b>Total</b>	<b>51.855,30</b>

La cuenta por Cobrar a Rivas Publicidad se mantiene desde el 3 de diciembre de 2015, es decir una antigüedad de 394 días.

ii) En enero de 2016 corresponde a la reclasificación de Anticipos a Proveedores. Ver Nota 7.

#### **Nota 6 Créditos Tributarios**

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Crédito Tributario IVA	15.496,73	13.071,68
IRF Anticipado	0,00	9.502,50
IRF Años Anteriores	11.313,17	1.810,67
<b>Total</b>	<b>US\$ 26.809,90</b>	<b>24.384,85</b>

#### **Nota 7 Pagos Anticipados**

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Anticipos a Proveedores	4.307,97 (i)	74.753,97 (ii)
<b>Total</b>	<b>US\$ 4.307,97</b>	<b>74.753,97</b>

i) En enero de 2016 se efectuó la reclasificación de Anticipos a Proveedores por el valor de US\$ 70.446,00 que corresponde a los siguientes:

<b>DETALLE</b>	<b>Saldo Final</b>
Quiroz Carlos	1.596,00
Orozco Cristian	15.000,00
Lara Luis	3.850,00
Chico Juan Carlos	5.000,00
Pimentel Jorge	25.000,00
Otros	7.000,00
King Fernando	13.000,00
<b>Total</b>	<b>70.446,00</b>

El movimiento de la cuenta es el siguiente:

	<b>En US\$</b>
Saldo al 31-12-2015	74.753,97
Reclasificación	- 70.446,00 (i)
<b>Saldo al 31-12-2016</b>	<b>4.307,97</b>

---

**(ii) Al 31 de diciembre de 2015, los valores correspondientes a pagos por anticipos corresponden a los siguientes proveedores:**

<b>DETALLE</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Movimiento</b>	<b>Saldo Final</b>
Quiroz Carlos	1.596,00		1.596,00
Orozco Cristian	15.000,00		15.000,00
Lara Luis	3.850,00		3.850,00
Chico Juan Carlos	5.000,00		5.000,00
Pimentel Jorge	25.000,00		25.000,00
Borja Mirta	1.170,00	(1.170,00)	-
Cámara de Comercio		4.307,97	4.307,97
Otros		7.000,00	7.000,00
King Fernando		13.000,00	13.000,00
	<b>51.616,00</b>	<b>23.137,97</b>	<b>74.753,97</b>

**Nota 8 Propiedad y Equipo**

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Al 31 de diciembre de 2016

Componente	COSTO HISTÓRICO/REVALUADO				DEPRECIACIÓN ACUMULADA HISTÓRICA/REVALUADA				Neto 31-12-2016
	Saldo Inicial	Reclasificación	Adiciones	Saldo Final	Saldo Inicial	Reclasificación	Gasto del Periodo	Saldo Final	
Edificios	60.000,00	-	-	60.000,00	(9.732,57)	-	(3.000,00)	(12.732,57)	47.267,43
Revalorización Edificio	740.000,00	-	-	740.000,00	(120.035,49)	-	(36.999,93)	(157.035,42)	582.964,58
Vehículos	26.508,93	-	-	26.508,93	(8.640,48)	-	(5.301,84)	(13.942,32)	12.566,61
Instalaciones	20.480,24	-	-	20.480,24	-	-	(1.023,96)	(1.023,96)	19.456,28
<b>Total</b>	<b>846.989,17</b>	-	-	<b>846.989,17</b>	<b>(138.408,54)</b>	-	<b>(46.325,73)</b>	<b>(184.734,27)</b>	<b>662.254,90</b>

Al 31 de diciembre de 2015

Componente	COSTO HISTÓRICO/REVALUADO				DEPRECIACIÓN ACUMULADA HISTÓRICA/REVALUADA				Neto 31-12-2015
	Saldo Inicial	Reclasificación	Adiciones	Saldo Final	Saldo Inicial	Reclasificación	Gasto del Periodo	Saldo Final	
Edificios	800.000,00	(740.000,00)	-	60.000,00	(89.768,06)	82.785,49	(2.750,00)	(9.732,57)	50.267,43
Revalorización Edificio	-	740.000,00	-	740.000,00	-	(82.785,49)	(37.250,00)	(120.035,49)	619.964,51
Vehículos	26.508,93	-	-	26.508,93	(3.338,64)	-	(5.301,84)	(8.640,48)	17.868,45
Instalaciones	-	-	20.480,24	20.480,24	-	-	-	-	20.480,24
<b>Total</b>	<b>826.508,93</b>	-	<b>20.480,24</b>	<b>846.989,17</b>	<b>(93.106,70)</b>	-	<b>(45.301,84)</b>	<b>(138.408,54)</b>	<b>708.580,63</b>

### **Nota 9 Cuentas y Documentos por Pagar**

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Proveedores	1.248,70 (I)	22.790,45 (I)
<b>Total</b>	<b>US\$ 1.248,70</b>	<b>22.790,45</b>

(I) Los saldos de proveedores corresponde a los siguientes:

**2016:**

<b>DETALLE</b>	<b>Saldo Final</b>
Borja Mirta	408,70
Willi Bamberger Cia. Ltda.	840,00
<b>Total</b>	<b>1.248,70</b>

**2015:**

<b>DETALLE</b>	<b>Saldo Final</b>
Borja Mirta	400,00
Calderón Mariana	1.826,05
Taipe Segundo	764,40
Disneg S.A.	19.800,00
<b>Total</b>	<b>22.790,45</b>

### **Nota 10 Otras Obligaciones Corrientes**

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Obligaciones Laborales	3.206,11	15.927,51 (I)
Obligaciones con el IESS	302,40	302,40 (ii)
Obligaciones Tributarias	170,10	23.679,39 (iii)
Cuentas por Pagar Diversas	2.753,11	255,66 (iv)
<b>Total</b>	<b>US\$ 6.261,62</b>	<b>40.614,96</b>

(i) Se refiere a:

Detalle		2016	2015
Décimo Tercer Sueldo		1.516,74	1.401,51
Décimo Cuarto Sueldo		305,00	1.003,00
Sueldos por Pagar		1.384,37	13.523,00
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>3.206,11</b>	<b>15.927,51</b>

(ii) Se refiere a:

Detalle		2016	2015
Aporte Personal por Pagar		132,30	132,30
Aporte Patronal por Pagar		170,10	170,10
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>302,40</b>	<b>302,40</b>

(iii) Se refiere a:

Detalle		2016	2015
IVA y Retenciones por Pagar		0,00	16.452,70
Impuesto a la Renta		170,10	7.226,69
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>170,10</b>	<b>23.679,39</b>

(iv) Se refiere a:

Detalle		2016	2015
Cuentas por Pagar		2.753,11	255,66
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>2.753,11</b>	<b>255,66</b>

#### **Nota 11 Cuentas y Documentos por Pagar**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponde a un aporte de efectivo entregado por el Señor Jorge Herrera Sánchez en períodos anteriores al año 2013 por el monto de US\$ 46.108,35, en calidad de préstamo a la Compañía el cual no genera intereses.

La respectiva información de respaldo está siendo obtenida por la Compañía para el adecuado archivo.

#### **Nota 12 Capital Social**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital social de la Compañía es de US\$ 1.000,00 dividido en 100 acciones ordinarias nominativas de diez dólares cada una.

### **Nota 13 Aportes Futuras Capitalizaciones**

Corresponden a los valores entregados por los accionistas en orden del principio de acción preferente. Un detalle se presenta a continuación:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Holding Sempronius S.A.	0,00 (i)	199.000,00
Jorge Herrera	79.600,00	79.600,00
<b>Total</b>	<b>US\$ 79.600,00</b>	<b>278.600,00</b>

(i) Mediante Resolución No. SCVS.IRQ.DRASD.SAS.2016, del 26 de enero de 2016, la Superintendencia de Compañías resolvió la cancelación de la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de aumento de capital, efectuado en el año 2014.

### **Nota 14 Ingresos Ordinarios**

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ventas Generales	0,00 (i)	127.050,00 (ii)
Otras Rentas	0,00	23,16
<b>Total</b>	<b>US\$ 0,00</b>	<b>127.073,16</b>

(i) Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no ha emitido facturas por el arriendo de los inmuebles de los meses de enero a diciembre, debido a que se encuentra en proceso un juicio arbitral en contra del arrendatario Rivas & Herrera Publicidad.

(ii) Al 31 de diciembre del 2015 corresponde a la facturación emitida a Rivas & Herrera Publicidad por el arriendo del bien de propiedad de la Compañía. Desde el mes de agosto de 2015 no se han cancelado las facturas y actualmente se encuentra en proceso de mediación para poder efectivizar el cobro de estos montos.

### **Nota 15 Depreciación Inmuebles**

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Depreciación Edificio	3.000,00	3.000,00
Depreciación por Revalorización	36.999,93	37.000,00
<b>Total</b>	<b>US\$ 39.999,93</b>	<b>40.000,00</b>

#### **Nota 16 Gastos de Administración y Ventas**

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Sueldo	16.800,00	16.122,80
Aporte Patronal	2.041,20	1.958,92
Fondo de Reserva	1.400,04	1.343,60
Décimo Tercer Sueldo	1.400,04	1.343,60
Décimo Cuarto Sueldo	742,00	719,65
Vacaciones	125,09	0,00
Honorarios	16.577,77	81.611,09
Mantenim. y Reparación Vehículos	1.053,07	596,00
Publicaciones	0,00	510,40
Seguro	0,00	721,69
Luz	405,60	240,68
Teléfono	182,22	41,99
Agua	64,87	0,00
Impuesto	1.264,74	2.299,82
Contribuciones	14,50	884,59
Seguro	757,57	0,00
Depreciación Vehículos	5.301,84	5.301,84
Depreciación Instalaciones	1.023,96	0,00
Otros	189,54	0,00
<b>Total</b>	<b>US\$ 49.344,05</b>	<b>113.696,67</b>

#### **Nota 17 Otros Gastos**

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Otros Gastos (baja de cuentas)	477,55	5.846,97
Gasto Impuestos Asumidos	17,92	3,13
Gasto Servicios Bancarios	105,94	91,74
Gasto Impresión	23,31	43,00
Gasto Intereses y Multas	213,30	15,16
<b>Total</b>	<b>US\$ 838,02</b>	<b>6.000,00</b>

**Nota 18 Impuesto a la renta, corriente**

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

La determinación del impuesto a la renta se lo realiza de acuerdo a lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Dicha determinación fue como sigue:

Determinación y liquidación del Impuesto a la Renta por el ejercicio 2016 y 2015:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Pérdida antes de participación trabajadores e Impuesto a la Renta</b>	- 90.182,00	- 39.850,20
(+) Gastos No Deducibles Locales	39.600,21	37.282,67
<b>Pérdida sujeta a amortización en períodos anteriores</b>	<b>- 50.581,79</b>	<b>- 2.567,53</b>
<b>Total Impuesto Causado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(-) Anticipo Determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	- 7.185,49	- 7.226,69
(=) Impuesto a la Renta causado mayor al anticipo determinado	7.185,49	7.226,69
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	7.185,49	7.226,69
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	- -	- 9.502,50
(-) Crédito Tributario de años anteriores	- 11.313,17	- 1.810,67
<b>Saldo a Favor del Contribuyente</b>	<b>- 4.127,68</b>	<b>- 4.086,48</b>

#### **Nota 19 Partes Relacionadas**

Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, se presentan a continuación:

##### **Cuentas por pagar relacionadas**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Administración	46.108,35	46.108,35 (i)
<b>Total</b>	<b>US\$ 46.108,35</b>	<b>46.108,35</b>

- (i) El movimiento de la cuenta por pagar a la parte relacionada, se presenta a continuación:

Saldo al 31 Dic. 2014	US\$ 46.108,35
Entrega Aporte	79.600,00
Reconocimiento para Futura Capitalización	-79.600,00
<b>Saldo al 31 Dic. 2015</b>	<b>US\$ 46.108,35</b>

##### **Cuentas por pagar relacionadas**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Gerencia	0,00 (i)	72.000,00 (ii)
<b>Total</b>	<b>US\$ 0,00</b>	<b>72.000,00</b>

- (I) Durante el periodo 2016 no se ha pagado honorarios a la gerencia.
- (II) Corresponde a pagos por honorarios de administración y representación del periodo 2015.

#### **Nota 20 Contingencias**

La Compañía mantiene un litigio arbitral pendiente de resolución, el mismo que se detalla a continuación:

Actor: INMOREALSTATE S.A.

Demandado: RIVAS & HERRERA PUBLICIDAD S.A.

Juicio Arbitral No. 119-15

Contingente: Es alto a favor de la compañía INMOREALSTATE S.A.

Cuantia: US\$ 90 000,00 Noventa Mil 00/100 Dólares De Los Estados Unidos De América (Se Toma En Cuenta Un Aproximado)

Estado del Juicio Arbitral: Se solicitó Inspección Judicial etapa previa a alegatos en la cual las partes expondrán sus pretensiones a fin de consolidar lo solicitado ante el Tribunal Arbitral, que dictará sentencia una vez expuestos.

Este proceso está llevado por el abogado Manuel Suquilanda y la Compañía no mantiene deuda con mencionado abogado.

#### **Nota 21 Administración de Riesgos**

La gerencia administrativa y financiera es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una metodología de evaluación continua. La empresa administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

**Factor de Riesgo Financiero.**- En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la sucursal está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgos son aprobadas y revisadas periódicamente por la Administración.

**Riesgo de Mercado.**- Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, precios de productos, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de estos a dichas variables.

La Compañía mantiene revisiones periódicas sobre este riesgo.

**Riesgos de investigación y desarrollo:** La Compañía no se encuentra expuesta a este tipo de riesgos.

**Riesgos cambiarios:** La Compañía no asume riesgos cambiarios.

**Riesgos de tasas de interés:** El riesgo de tasa de interés surge de su endeudamiento de largo plazo. La empresa mantiene créditos con instituciones financieras, y conoce las tasas aplicadas sobre sus obligaciones.

**Riesgo de Líquidez:** La liquidez de la Compañía es manejada por la administración, la principal fuente de liquidez en la situación actual de la empresa, corresponde a los Flujos obtenidos del normal funcionamiento de sus operaciones.

**Nota 21 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa**

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros (marzo 3 de 2017) no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la marcha de la Compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.



Sr. Ricardo Stoyell  
GERENTE



Lic. Mirta Borja  
CONTADORA