

INMOHERREDAL S.A.
Estado de Situación Financiera

(Expresado en Dólares Americanos)

CUENTAS	Notas	31/12/2016	31/12/2015	Diferencia
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y bancos	6	901.32	286.248.67	(285.347.35)
Activos Financieros		-	-	-
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, netas	7	102.469.70	276.319.88	(173.850.18)
Inventarios		-	-	-
Pagos Anticipados	8	491.899.05	1.099.994.63	(608.095.58)
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		595.270.07	1.662.563.18	(1.067.293.11)
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad, mueble y equipo	9	20.830.282.39	38.757.809.27	(17.927.526.88)
Otros Activos no corrientes		-	-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		20.830.282.39	38.757.809.27	(17.927.526.88)
TOTAL ACTIVOS		21.425.552.46	40.420.372.45	(18.994.819.99)
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
Obligaciones Financieras	10	2.133.646.20	104.838.55	2.028.807.65
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	11	8.222.680.92	145.109.26	8.077.571.66
Pasivos por Impuestos corrientes		-	-	-
Obligaciones Acumuladas	12	341.405.67	540.549.86	(199.144.19)
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		10.697.732.79	790.497.67	9.907.235.12
PASIVO NO CORRIENTE				
Cuentas y documentos por pagar comerciales		-	10.095.343.76	(10.095.343.76)
Obligaciones financieras		-	2.454.825.67	(2.454.825.67)
Pasivos no corrientes por beneficios a los empleados	13	62.230.77	40.994.31	21.236.46
Otros pasivos no corrientes	14	331.212.04	384.337.46	(53.125.42)
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		393.442.81	12.975.501.20	(12.582.058.39)
TOTAL DEL PASIVO		11.091.175.60	13.765.998.87	(2.674.823.27)

PATRIMONIO

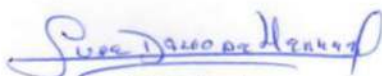
15

Capital	20.000.00	20.000.00	-
Aportes para futura capitalización	-	15.256.826.50	(15.256.826.50)
Reserva Legal	3.842.56	3.842.56	-
Otras reservas	-	-	-
Reserva por valuación por aplicación NEC	10.475.097.86	10.475.097.86	-
Utilidades Ejercicios Anteriores	135.721.32	1.054.111.00	(918.389.68)
Perdida del Ejercicio 2015	-	(155.504.34)	155.504.34
Perdida del Ejercicio 2016	(300.284.88)		(300.284.88)
TOTAL PATRIMONIO	10.334.376.86	26.654.373.58	(16.319.996.72)

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

21.425.552.46	40.420.372.45	(18.994.819.99)
----------------------	----------------------	------------------------

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.



Guadalupe Dalgo
GERENTE GENERAL



Gustavo Castillo
CONTADOR GENERAL

INMOHERREDAL S.A.

Estado de Ingresos y Gastos y Superávit Acumulado


(Expresado en Dólares Americanos)

CUENTAS	Notas	31/12/2016	31/12/2015	Diferencia
Ingresos Operacionales:	16			
Venta Totales		3.618.623.85	3.790.009.04	(171.385.19)
Total Ingresos Operacionales		3.618.623.85	3.790.009.04	(171.385.19)
Costo de Ventas y Producción				
Costo de Ventas		-	-	-
Utilidad Bruta en Ventas		3.618.623.85	3.790.009.04	(171.385.19)
Gastos Administrativos y Ventas	17			
Remuneraciones y Beneficios Sociales		(604.942.14)	(654.408.36)	49.466.22
Otros Gastos		(3.082.335.27)	(3.049.333.12)	(33.002.15)
Total Gastos Administrativos y Ventas		(3.687.277.41)	(3.703.741.48)	16.464.07
UTILIDAD/PERDIDA CONTABLE		(68.653.56)	86.267.56	(154.921.12)
BASE IMPONIBLE DEL EJERCICIO		(68.653.56)	86.267.56	(154.921.12)
15% Participación a Trabajadores		-	(12.940.13)	12.940.13
Impuesto a la Renta		(231.631.32)	(228.831.77)	(2.799.55)
UTILIDAD DESPUES DE PARTICIPACIÓN E IMPUESTOS		(300.284.88)	(155.504.34)	(144.780.54)
UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO		(300.284.88)	(155.504.34)	(144.780.54)

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.



Guadalupe Dalgo
GERENTE GENERAL



Gustavo Castillo
CONTADOR GENERAL

INMOHERREDAL S.A.
Estado de Flujos de Efectivo

(Expresado en Dólares Americanos)

31/12/2016

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Cobros a Clientes	3.813.710.49
Pagado a Proveedores	(2.897.658.16)
Pagos a y por cuenta de empleados	(604.942.14)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	311.110.19

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

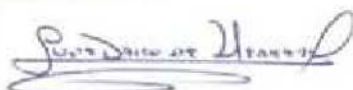
Compra de propiedades, muebles y equipo	(16.279.302.06)
(Aumento) Disminución en Activos Financieros	-
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(16.279.302.06)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Otras entradas (salidas) de efectivo	15.682.844.52
Intereses por pagar	-
Préstamo a largo plazo	-
Efectivo Neto proveniente (usado) en actividades de financiamiento	15.682.844.52

Variación neta del efectivo y sus equivalentes	(285.347.35)
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio del año	286.248.67
Efectivo y sus equivalentes al final del año	901.32

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.



Guadalupe Dalgo
GERENTE GENERAL



Gustavo Castillo
CONTADOR GENERAL

INMOHERREDAL S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio, Neto

(Expresado en Dólares Americanos)

	CAPITAL	RESERVAS	APORTE FUTURA CAPITALIZACION	UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORES	RESERVA POR VALUACION POR APLICACIÓN NEC	PERDIDA DEL EJERCICIO 2015	PERDIDA DEL EJERCICIO 2016	TOTAL
SALDO AL 31-12-2015	20.000.00	3.842.56	15.256.826.50	1.054.111.00	10.475.097.86	(155.504.34)	-	26.654.373.58
MAS (MENOS)								
CAPITAL								
RESERVA LEGAL								
APORTES FUTURA CAPITALIZACION			(15.256.826.50)	(762.885.34)				
UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORES								
PERDIDAS EJERCICIOS ANTERIORES								
PERDIDA EJERCICIO 2015						155.504.34		
PERDIDA EJERCICIO 2016							(300.284.88)	
SALDO AL 31-12-2016	20.000.00	3.842.56	-	135.721.32	10.475.097.86	-	(300.284.88)	10.334.376.86

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.


Guadalupe Dalgo
GERENTE GENERAL


Gustavo Castillo
CONTADOR GENERAL

1. OPERACIONES

INMOHERREDAL S.A., la empresa tiene sus instalaciones y oficinas en la ciudad de Quito, Pasaje H N40-29 y José Queri.

Es una empresa dedicada a la; Administración y arrendamiento de inmuebles, desde el 30 de Marzo de 2.007, tiempo en el cual se ha llegado a brindar confianza, seguridad en el servicio que se ofrece tanto a clientes y Proveedores, cumpliendo con todas las exigencia, legales, administrativas y demás que se requiere en la actualidad para ser competitivos y acorde a las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes en el Ecuador.

La información contenida en los Estados Financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

Declaración de cumplimiento-

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitida por el Consejo de Normas Internaciones de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016.

Base de medición-

Los presentes estados financieros separados han sido preparados en base al costo histórico, , a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros separados se presentan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para los periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2016, según se describe a continuación:

- Beneficios a los empleados - Planes de beneficios definidos: Aportaciones de empleados - Modificaciones a la NIC 19
- Pagos basados en acciones - Definición de la condición de irrevocabilidad - Modificaciones a la NIIF 2
- Combinaciones de negocios - Contabilización de una contraprestación contingente - Modificaciones a la NIIF 3
- Segmentos de operación - Agregación de segmentos de operación. Conciliación del total de activos de los segmentos y el total de activos de la entidad - Modificaciones a la NIIF 8
- Propiedades, planta y equipo y Activos Intangibles (Método de revaluación: revaluación proporcional de la depreciación - amortización acumulada) - Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38
- Información a revelar sobre partes relacionadas - Personal gerencial clave - Modificaciones a la NIIF 24
- Combinaciones de negocios - Formación de acuerdos conjuntos - Modificaciones a la NIIF 3
- Medición del valor razonable - Aplicación a activos y pasivos financieros con posiciones compensadas - Modificaciones a la NIIF 13
- Propiedades de inversión - Interrelación con la NIIF 3 Combinaciones de negocios - Modificaciones a la NIC 40

Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados de operación; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros separados comparativos de la Compañía.

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros separados son las siguientes:

a) Estados financieros separados -

Los estados financieros separados no consolidados de INMOHERREDAL S.A. se emiten para cumplir con requerimientos legales locales, de acuerdo a lo establecido en la Norma de Contabilidad Internacional (NIC) 27 "Estados Financieros Consolidados y Separados".

b) Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo que se presentan en el estado de situación financiera, representan caja y depósitos en cuentas bancarias locales con vencimiento de tres meses o menos, de gran liquidez y fácilmente convertibles en efectivo sujetos a riesgos no significativos de cambios en su valor.

c) Instrumentos financieros -

Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros se clasifican al momento del reconocimiento inicial como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los activos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

Medición Posterior

i) Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar, corresponden a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingreso financiero en el estado de resultados. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros en el caso de los préstamos y como costos de ventas u otros gastos operativos en el caso de las cuentas por cobrar.

La Compañía mantiene en esta categoría al efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, cuentas por cobrar.

ii) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Baja de activos financieros-

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando se han transferido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya celebrado un acuerdo de transferencia, la Compañía evalúa si ha retenido, y en qué medida, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Cuando la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni tampoco ha transferido el control del mismo.

Deterioro del valor de los activos financieros registrados al costo amortizado-

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un deterioro del valor existe si uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el evento que causa la pérdida) tienen impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, y ese impacto negativo puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, tales como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Valor razonable de los instrumentos financieros-

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros separados son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros separados sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

d) Inventarios-

La estimación de inventario de lento movimiento y obsoleto es realizada como resultado de un estudio efectuado por la administración que considera un análisis individual y del valor de uso de cada partida. La provisión para obsolescencia se carga a los resultados integrales del año.

e) Inversiones en pólizas-

Al 31 de diciembre de 2016, las inversiones temporales que mantiene la Compañía se clasifican de la siguiente manera:

- Inversiones en pólizas de acumulación.- La Compañía ejerce control sobre las políticas y decisiones. Siendo que los presentes estados financieros son los estados financieros separados de la Compañía, las inversiones en pólizas de acumulación se llevan al costo, menos cualquier deterioro de valor.

f) Propiedad, planta, equipo, mobiliario y vehículos -

La propiedad, planta, equipo, y vehículos se encuentran valorados al costo, neto de depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

La propiedad, planta, equipo, y vehículos excepto terrenos se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso en este caso método en línea recta.

Los métodos y períodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil de los bienes, que son:

	Años
Edificios	20
Maquinaria y Equipo (*)	10
Muebles y Enseres	10
Equipo de Oficina	10
Equipo de Computación	3
Equipo de seguridad	10
Vehículos	5

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra con cargo o abono a los resultados integrales según corresponda. No se identificaron indicadores de deterioro, a la fecha del estado financiero.

g) Costos financieros -

Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición y venta de vehículos, que necesariamente requiere un período sustancial de tiempo para estar listo para su uso o venta, se capitaliza como parte del costo de los respectivos bienes. Todos los demás costos por intereses se registran como gastos en el período en que se incurren, los costos financieros corresponden a intereses y otros costos en los que incurre la entidad, relacionados con los préstamos obtenidos.

h) Deterioro de activos no financieros-

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, o cuando las pruebas anuales de deterioro del activo se requieren, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costos para la venta y su valor en uso. El importe recuperable es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios de tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado de propiedad, planta, equipo, mobiliario, vehículos y activos intangibles, no pueda ser recuperado.

i) Pasivos, provisiones y pasivos contingentes-

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera, surgidas como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se puede estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros separados, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

j) Beneficios a empleados-

Corto plazo:

Beneficios de corto plazo establecidos en la Ley incluyen: las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo o bono navideño, décimo cuarto sueldo o bono escolar y el fondo de reserva. Se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos. Adicionalmente la Legislación ecuatoriana establece una participación del 15% para los trabajadores en las utilidades líquidas de la Empresa, calculada antes del impuesto sobre la renta. Este beneficio se paga en abril del año siguiente.

Largo plazo:

La Compañía provee beneficios post-empleo de acuerdo con la legislación laboral. La jubilación a cargo del patrono y los beneficios por desahucio constituyen planes de beneficios definidos obligatorios por la Ley. En ellos, la Compañía asume la obligación de entregar un determinado monto de beneficios en las condiciones establecidas por la normativa al finalizar la relación laboral. No existen otros planes de beneficios obligatorios, contractuales o voluntarios sean de contribuciones definidas o de beneficios definidos.

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación patronal a todos aquellos empleados que lo soliciten y que hayan cumplido 25 años en una misma empresa. La Compañía establece provisiones para este beneficio con base a estudios actuariales realizados por un especialista independiente, debidamente calificado. No se mantiene ningún fondo separado para financiar el plan o activos segregados, para cumplir la obligación. La propia Compañía asume el riesgo de asegurar la cancelación del beneficio con la rentabilidad de sus recursos propios.

Adicionalmente, el Código del Trabajo establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio ante el Ministerio de Relaciones Laborales, por parte del trabajador o del empleador, éste deberá reconocer al trabajador una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio. El costo de este beneficio a cargo de la Compañía para los empleados actuales es contabilizado mediante la constitución de una provisión con cargo a los resultados del ejercicio. El monto es determinado en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado.

Los pasivos para la Jubilación Patronal y el Desahucio son reconocidos en el estado de posición financiera con los valores actuales de las obligaciones por beneficios definidos a la fecha de reporte, usando el método de unidad de crédito proyectada. Este método toma en cuenta no solo los beneficios conocidos a la fecha de reporte sino los incrementos esperados en los beneficios con la

estimación de los factores relevantes que los influyen. La tasa de descuento está basada en las tasas de mercado de bonos de alta calidad, con bajo riesgo, cuyo plazo es consistente con los términos de la obligación.

k) Impuestos-

Impuesto a la renta corriente

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente del período corriente se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. La gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del balance sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias impositivas.

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente.

Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias impositivas futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporarias se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y sus reformas, que para los años 2016 y 2015 es del 22%.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las

ganancias corriente y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

El activo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

l) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente; independientemente del momento en que se genera el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre, por lo general, al momento de la entrega de los bienes y en los servicios a la recepción del trabajo por parte del cliente. Los ingresos de la Compañía corresponden principalmente a la Administración y arrendamiento de inmuebles.

Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha entregado el bien y se han transferido los derechos y beneficios inherentes.

m) Reconocimiento de costos y gastos-

El costo de ventas, que corresponde al costo de producción de los productos que comercializa la Compañía, se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

4. USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros separados de la Compañía requiere que la gerencia deba realizar juicios, estimaciones y supuestos contables que afectan los montos de ingresos y gastos, activos y pasivos, y revelaciones relacionadas como así también la revelación de pasivos contingentes al cierre del período sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales supuestos y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes significativos a los importes en libros de los activos o pasivos afectados.

A continuación, se describen los supuestos clave relacionados con el futuro y otras fuentes clave de estimaciones de incertidumbres a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, y que tienen un alto riesgo de ocasionar ajustes significativos sobre los importes en libros de los activos y pasivos durante el próximo ejercicio. La Compañía ha basado sus supuestos y estimaciones considerando los parámetros

disponibles al momento de la preparación de los presentes estados financieros separados. Sin embargo, las circunstancias y los supuestos actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado y a circunstancias nuevas que puedan surgir más allá del control de la Compañía. Estos cambios se reflejan en los supuestos en el momento en el que ocurren.

- **Estimación para deudores comerciales:**

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

Luego de analizar la antigüedad, se hace un análisis individual de las partidas de cuentas por cobrar, en cuanto a las evidencias de recuperabilidad de las mismas. Los porcentajes de provisión fueron estimados por la Gerencia para cubrir el riesgo de incobrabilidad de cada clase de cartera. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

- **Estimación para inventarios al valor neto de realización:**

Los inventarios son medidos al menor valor del costo y el valor neto de realización. En la estimación de los valores de realización, la administración toma en cuenta la evidencia más confiable disponible al momento de la estimación. El negocio está sujeto a cambios en el mercado del acero, de los productos fabricados, y en la estrategia comercial de la compañía, que ocasionen que los precios de venta puedan cambiar. Adicionalmente las estimaciones de los gastos de venta variables se efectúan considerando estimados basados en información histórica de la relación de los gastos variables de venta en relación a las ventas.

- **Vida útil de propiedad, planta, equipo, mobiliario y vehículos:**

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.

- **Impuestos:**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

- **Beneficios a empleados a largo plazo:**

El valor presente de las obligaciones de planes de pensión se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones. Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Para la determinación de la tasa de descuento, el perito consideró las tasas de interés de bonos emitidos por el gobierno de Estados Unidos de América.

El índice de mortalidad se basa en las tablas biométricas de experiencia ecuatoriana publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) según R.O. No. 650 del 28 de agosto de 2002. Los aumentos futuros de salarios y pensiones se basan en los índices de inflación futuros esperados para el país.

- **Provisiones y contingencias:**

Los gastos relativos a provisiones de diverso tipo se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación asumida, legal o contractual como resultado de eventos pasados, con lo que es probable que un flujo de recursos deba ser usado para cancelar la obligación y el monto de la misma pueda ser estimado confiablemente, así como por contratos onerosos donde el flujo de fondos para cancelar las obligaciones puede ser estimado. Las provisiones no se reconocen para futuras pérdidas operacionales.

Las provisiones son medidas al valor presente de los desembolsos que se esperan sean requeridos para cancelar la obligación usando una tasa que refleje el valor de mercado del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión debida al paso del tiempo es reconocido como un gasto financiero. En los casos en que se considera la salida posible de los recursos económicos como consecuencia de las obligaciones presentes es improbable o remota, no se reconoce una provisión.

Los pasivos contingentes representan obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia será confirmada sólo por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad y no son reconocidos porque no es probable que una salida de recursos que se requieren para liquidar la obligación. Además, el monto de la obligación no puede ser medido con suficiente fiabilidad.

5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS

La Compañía decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretaciones que fueron emitidas por el IASB, pero que no son efectivas al 31 de diciembre de 2016:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos - Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas	1 de enero de 2016
Enmienda a las NIC 16 y NIC 38 Propiedades, planta y equipo y Activos intangibles - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41 Propiedades, planta y equipo y Agricultura: Plantas productoras	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 27 Estados financieros separados - Método de la participación	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 10 y NIC 28: Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o joint venture	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 5: Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas no corrientes	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 7: Instrumentos Financieros - Revelaciones: Contratos de mantenimiento, aplicabilidad de las enmiendas de la NIIF 7 a estados financieros condensados interinos	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 19: Beneficios a empleados	1 de enero de 2016
Enmienda la NIC 34: Reporte financiero interino	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 1: Iniciativa de revelación	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Entidades de inversión: Aplicando la excepción de consolidación	1 de enero de 2016
NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2017
NIIF 9 Instrumentos financieros	1 de enero de 2018

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2016, corresponde al dinero mantenido en Bancos Locales para uso operativo de la Compañía.

DETALLE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016		
	2016	2015
BANCO INTERNACIONAL	901.32	192.008.50
BANCO DEL PICHINCHA	-	94.240.17
	901.32	286.248.67

(a) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en Dólares americanos y los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

7. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de cuentas por cobra y otras cuentas por cobrar se desglosa como sigue:

DETALLE CUENTAS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016		
	2016	2015
CUENTAS POR COBRAR	102.420.70	276.319.88
PRESTAMOS EMPLEADOS	49.00	-
	102.469.70	276.319.88

8. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de los Pagos Anticipados se desglosa como sigue:

DETALLE PAGOS ANTICIPADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016		
	2016	2015
ANTICIPO PROVEEDORES	188.759.27	98.511.26
IMPUESTO RETENIDO FUENTE-RENTA	300.557.49	585.872.87
IMPUESTO RETENIDO FUENTE-IVA	2.582.29	415.610.50
	491.899.05	1' 099.994.63

9. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de la propiedad planta y equipo

DETALLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016		
	2016	2015
ACTIVOS FIJOS	26' 589.830.46	41' 801.138.60
DEPRECIACION ACUMULADA	(5' 759.548.07)	(4' 111.323.25)
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	-	1' 067.993.92
	20' 830.282.39	38' 757.809.27

10.OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2016 se detallan a continuación de la siguiente manera:

DETALLE OBLIGACIONES FINANCIERAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016		
	2016	2015
PRESTAMOS BANCARIOS	2'094.291.84	2'559.664.22
SOBREGIRO BANCO	3.810.43	-
VISA POR PAGAR BANCO PICHINCHA	1.979.83	-
VISA POR PAGAR BANCO INTERNACIONAL	33.564.10	-
	2'133.646.20	2'559.664.22

11.CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2016, las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

DETALLE CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016		
	2016	2015
CUENTAS POR PAGAR	346.707.01	139.095.43
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	182.511.45	6.013.83
IVA EN VENTAS	20.503.04	-
SRI POR PAGAR	4.287.40	-
PRESTAMOS ACCIONISTAS	7.668.672.02	-
	8'222.680.92	145.109.26

12.OBLIGACIONES ACUMULADAS

Las obligaciones acumuladas al 31 de diciembre de 2016 quedan de la siguiente manera:

DETALLE OBLIGACIONES ACUMULADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016		
	2016	2015
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	231.631.32	228.831.77
OBLIGACIONES CON EL IESS	8.201.01	11.081.64
OBLIGACIONES CON EMPLEADOS	101.573.34	60.982.99
ANTICIPO CLIENTES	-	226.713.33
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	-	12.940.13
	341.405.67	540.549.86

13.PASIVOS NO CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2016, los pasivos no corrientes por beneficios a empleados es el siguiente:

DETALLE PASIVOS NO CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016		
	2016	2015
PROVISION JUBILACION PATRONAL	36.775.33	23.999.82
PROVISION DESAHUCIO	25.455.44	16.994.49
	62.230.77	40.994.31

14.OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016, otros pasivos no corrientes son:

DETALLE OTROS PASIVOS NO CORRIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016		
	2016	2015
ANTICIPOS	4.982.60	-
GARANTIAS	326.229.44	384.337.46
	331.212.04	384.337.46

15.PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2016, el patrimonio se detalla a continuación:

DETALLE PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016		
	2016	2015
CAPITAL SUSCRITO	20.000.00	20.000.00
APORTES FUTURA CAPITALIZACION	-	15' 256.826.50
RESERVA LEGAL	3.842.56	3.842.56
RESERVAS POR EVALUACION POR APLICACIÓN NEC	10' 475.097.86	10' 475.097.86
UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORES	135.721.32	1' 054.111.00
PERDIDA EJERCICIO 2015	-	(155.504.34)
UTILIDAD EJERCICIO 2016	(300.284.88)	-
	10' 334.376.86	26' 654.373.58

16.INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2016, los ingresos se detallan a continuación:

DETALLE INGRESOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016		
	2016	2015
VENTAS TOTALES	3' 618.623.85	3' 790.009.04
	3' 618.623.85	3' 790.009.04

17.GASTOS

Al 31 de diciembre de 2016, los gastos se detallan a continuación:

DETALLE GASTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016		
	2016	2015
REMUNERACIONES Y BENEFICIOS SOCIALES	604.942.14	654.408.36
OTROS GASTOS	3`082.335.27	3`049.333.12
	3`687.277.41	3`703.741.48

18.HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros se actualizaron los ajustes para la declaración del impuesto a la renta, en opinión de la Administración estos eventos no generaron un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos y las obligaciones tributarias proveniente de este hecho serán canceladas conforme la normativa.

19.APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados por su costo amortizado, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Medición posterior-

i) Préstamos y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan interés se miden posteriormente por su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en los resultados cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso de amortización aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costos financieros en el estado de resultados integrales.

Baja de pasivos financieros-

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados integrales.

Compensación de instrumentos financieros-

Los activos financieros y los pasivos financieros son objeto de compensación de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, (i) si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos; y (ii) si existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.