

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A. EN LIQUIDACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estados de situación financiera	2 y 3
Estados de resultado integral	4
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estados de flujos de efectivo	6 y 7
Notas a los estados financieros	8 a la 25

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A. EN LIQUIDACIÓN

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresados en U. S. Dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo en caja y bancos		5,875	117
Cuentas por cobrar comerciales	4	88,215	96,544
Inventarios	5	332,598	332,598
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	6	<u>516,934</u>	<u>525,123</u>
Total activos corrientes		<u>943,622</u>	<u>954,382</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por cobrar largo plazo	7	325,741	295,719
Propiedad, planta y equipos, neto	8	42,000	61,087
Inversiones en acciones	10	19,797	19,797
Activo por impuestos diferidos	11	<u>31,417</u>	<u>31,417</u>
Total activos no corrientes		<u>418,955</u>	<u>408,020</u>
TOTAL		<u>1,362,577</u>	<u>1,362,402</u>

Econ. Ramiro Estrella
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A. EN LIQUIDACIÓN

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresados en U. S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	12	209,260	208,838
Prestamos de personas naturales	13 , 21	64,850	64,850
Partes relacionadas		8,795	-
Total pasivos corrientes		<u>282,905</u>	<u>273,688</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos a largo plazo	15 , 21	<u>2,303,725</u>	<u>2,253,053</u>
Total pasivos no corrientes		<u>2,303,725</u>	<u>2,253,053</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2,586,630</u>	<u>2,526,741</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
	18		
Capital social		73,700	73,700
Reserva legal		5,332	5,332
Reserva facultativa		19,830	19,830
Reserva de capital		39,613	39,613
Superávit por revaluación		389,174	389,174
Resultados por adopción de las Niif		(85,703)	(85,703)
Resultados acumulados		<u>(1,665,999)</u>	<u>(1,606,285)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>(1,224,053)</u>	<u>(1,164,339)</u>
TOTAL		<u>1,362,577</u>	<u>1,362,402</u>

Econ. Ramiro Estrella
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A. EN LIQUIDACIÓN

**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresados en U. S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	19		<u>413,693</u>
COSTOS DIRECTOS			<u>267,745</u>
MARGEN BRUTO			<u>145,948</u>
Gastos de personal y administrativos	20	50,875	128,568
Gastos financieros		35	802
Liquidación Proyecto El Portón de Casa Grande			400,901
Otros (ingresos) gastos, neto		<u>3,923</u>	<u>(17,828)</u>
Total		<u>54,833</u>	<u>512,443</u>
(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(54,833)</u>	<u>(366,495)</u>
Menos:			
Impuesto a la renta:	17		
Impuesto a la renta corriente		6,173	7,616
Impuesto a la renta diferido		<u>-</u>	<u>(1,259)</u>
Total		<u>6,173</u>	<u>6,357</u>
(PÉRDIDA) NETA DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL NETO DEL AÑO		<u>(61,006)</u>	<u>(372,852)</u>

Econ. Ramiro Estrella
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A. EN LIQUIDACIÓN

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresados en U. S. Dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Superávit por revaluación</u>	<u>Resultados por adopción de las Niif</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	73,700	5,332	19,830	39,613	389,174	(85,703)	(1,606,285)	(1,164,339)
(Pérdida) neta							(61,006)	(61,006)
Ajustes años anteriores, neto	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,292</u>	<u>1,292</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>73,700</u>	<u>5,332</u>	<u>19,830</u>	<u>39,613</u>	<u>389,174</u>	<u>(85,703)</u>	<u>(1,665,999)</u>	<u>(1,224,053)</u>

Econ. Ramiro Estrella
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A. EN LIQUIDACIÓN

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresados en U. S. Dólares)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes y otros	8,330	407,687
Efectivo pagado a proveedores y a empleados	(30,402)	(470,851)
Intereses pagados	(3,959)	
Otros, neto	<u>-</u>	<u>20,959</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	<u>(26,031)</u>	<u>(42,205)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedad, planta y equipos		<u>(2,126)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión		<u>(2,126)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos recibidos	31,789	51,005
Préstamos y sobregiros bancarios pagados	<u>-</u>	<u>(7,272)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>31,789</u>	<u>43,733</u>
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:		
Aumento (disminución) neta del año	5,758	(598)
Saldo al comienzo del año	<u>117</u>	<u>715</u>
Saldo al final del año	<u>5,875</u>	<u>117</u>

Econ. Ramiro Estrella
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A. EN LIQUIDACIÓN

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresados en U. S. Dólares)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Conciliación entre la (pérdida) neta, con el efectivo neto (utilizado en) actividades de operación		
(Pérdida) neta	<u>(61,006)</u>	<u>(372,852)</u>
Ajustes para conciliar la (pérdida) neta con el efectivo neto (utilizado en) actividades de operación:		
Provisión deterioro cuentas por cobrar		8,402
Depreciación de propiedad, planta y equipos	19,087	40,034
Provisión de impuesto a la renta (Ingreso) por impuestos diferidos	6,172	7,616 (1,259)
Liquidación Proyecto El Portón de Casa Grande		416,319
Liquidación cuenta Fernando Rojas (El Portón de Casa Grande)		(15,418)
Provisión judicial Dr. Fabián Jaramillo		16,800
Otros	-	<u>3,936</u>
Total	<u>25,259</u>	<u>476,430</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumentos), disminuciones:		
Cuentas por cobrar comerciales	8,330	(6,006)
Inventarios		5,156
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	(6,560)	6,565
Cuentas por pagar	18,105	(18,206)
Otras cuentas por pagar	(2,060)	(125,916)
Gastos acumulados		(7,376)
Obligaciones fiscales	<u>(8,099)</u>	-
Total	<u>9,716</u>	<u>(145,783)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	<u>(26,031)</u>	<u>(42,205)</u>

Econ. Ramiro Estrella
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A. - EN LIQUIDACIÓN

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

1. ANTECEDENTES

La compañía Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., se constituyó mediante escritura pública otorgada el 16 de enero del 2007, ante el Notario Tercero del Cantón Quito, Doctor Roberto Salgado, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 16 de mayo del 2007.

La compañía Perfilam Cía. Ltda., se constituyó mediante escritura pública otorgada el 20 de julio de 1976, ante el Notario Quinto del Cantón Quito, Doctor Ulpiano Gaybor Mora, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 6 de julio de 1978.

La compañía Dimaaluminio Cía. Ltda., se constituyó mediante escritura pública otorgada el 21 de octubre de 1996, ante el Notario Décimo Segundo del Cantón Quito, Doctor Jaime Nolivos Maldonado, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 18 de noviembre de 1996.

La Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la compañía Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., celebrada el 31 de mayo del 2010 resolvió transformar la Sociedad a Compañía Anónima, codificar sus estatutos, cambiar la denominación de la compañía por Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., denominación aprobada por la Superintendencia de Compañías, la fusión por absorción y aumento de capital con las empresas Perfilam Cía. Ltda. y Dimaaluminio Cía. Ltda. De igual forma aprobó las bases de la fusión por absorción, tanto para la compañía absorbente como para las absorbidas, se fusionarán aplicando el valor de mercado a los activos tangibles e intangibles, aceptó el traspaso a Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. a valor de mercado, en bloque, a título universal todos los activos y pasivos de las compañías absorbidas, conoció el aumento de capital como producto de la fusión, aprobó la reforma de su estatuto social y, autorizó a su Representante Legal para que realice las gestiones acordadas.

El 29 de diciembre del 2010 la Superintendencia de Compañía emitió la Resolución No. SC.II.DJCPTE.Q.10.004228, mediante la cual aprueba la transformación de la compañía Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., en Sociedad Anónima; el cambio de denominación a Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., simultáneamente la fusión por absorción con las compañías Perfilam Cía. Ltda. (Absorbida) y Dimaaluminio Cía. Ltda. (Absorbida), el aumento de capital por efecto de la fusión de US\$. 5.000 a US\$. 73.700; la adopción de nuevos estatutos de la compañía absorbente; y la disolución sin liquidación de las compañías absorbidas en los términos constantes en las referidas escrituras.

2. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. - En Liquidación es una Sociedad Anónima, constituida en la República del Ecuador el 21 de julio del 2010, con domicilio principal en el Distrito Metropolitano de Quito, pudiendo establecer sucursales, agencias u oficinas en el País o en cualquiera del exterior. La compañía tiene como objeto desarrollar actividades relacionadas con la construcción y edificación, aplicando sistemas constructivos, modulares; así como la industrialización de partes y piezas, aplicadas a la construcción y áreas afines y complementarias. La compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos y operaciones permitidas por las Leyes Ecuatorianas, acordes con su objeto social.

El 12 de abril del 2016, mediante escritura pública celebrada ante el Notario Dr. Rolando Falconi Molina, Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito, la compañía reformó su objeto social, cuya modificación principal fue, la exclusión de las actividades relacionadas con la construcción y edificación de Proyectos Inmobiliarios. A partir de dicha modificación, el objeto social de la compañía está circunscrito a, “la prestación de todo tipo de servicio, asesoramiento técnico o capacitación, aplicados a la construcción, edificación y ramas afines, pudiendo la compañía realizar toda clase de actos, contratos y operaciones permitidas por las Leyes Ecuatorianas”.

2.1 SITUACIÓN ACTUAL DE LA EMPRESA

Los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2016 registran pérdidas acumuladas por US\$. 1.665.999. Adicionalmente, la compañía aqueja de problemas significativos de liquidez, originado principalmente por una contracción importante de sus operaciones y por la deficiente recuperación de las cuentas por cobrar comerciales, situación que ha dificultado a la compañía a cumplir con sus obligaciones comerciales.

Las pérdidas recurrentes junto con los asuntos mencionados en el párrafo anterior indican la existencia de una incertidumbre importante, que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como una empresa en marcha.

Durante el año 2015 la compañía fue objeto de intervención por parte de la Superintendencia de Compañías. Adicionalmente, en el mes de febrero del año 2016 la Superintendencia de Compañías inició un proceso de liquidación de la compañía, la misma que se mantiene hasta la fecha de emisión del presente informe.

Lo mencionado anteriormente no le ha permitido a la compañía desarrollar sus actividades comerciales de manera regular, situación que ha afectado significativamente a la parte comercial y económica de la empresa.

Debido a la importancia de los asuntos mencionados en párrafos anteriores, la Administración de la compañía consideró necesario convocar a los accionistas de la empresa, para tratar varios asuntos los mismos que se presentan en extracto en los siguientes párrafos:

Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 22 de julio del año 2014

En esta fecha se reúne la Junta General de Accionistas para analizar el avance y la situación actual del Proyecto El Portal de Casa Grande, en vista de la imposibilidad de la compañía de seguir con dicho Proyecto por falta de liquidez, el mismo que está construido en el terreno de propiedad del Señor Iván Macías Obando al cual se le adeuda el valor de US\$. 692.361.

Los valores involucrados en esta transacción se encuentran registrados en los estados financieros de la compañía como sigue: en las cuentas del activo de inventarios, Proyecto El Portal de Casa Grande por US\$. 548.408 y en la cuenta Propiedades de Inversión el costo revaluado del terreno por el valor de US\$. 1.088.141. Cabe indicar que el costo del terreno antes del revalúo practicado fue de US\$. 880.000.

La Gerencia General recomienda la rescisión de todos los contratos celebrados entre la empresa y el Señor Iván Macías Obando. La Junta General de Accionistas acepta la propuesta y autoriza a la Administración para que realice el levantamiento de la hipoteca abierta otorgada por el Gerente General a favor del Señor Iván Macías Obando, el acta de compromiso de pago y participación de utilidades, el contrato de compraventa de 300 lotes de terreno, el contrato de derecho de usufructo de la fase uno del Proyecto, la devolución de pagarés firmados por el Gerente General de la compañía cuyo valor asciende a US\$. 450 mil, y autoriza al gerente general para que suscriba la escritura pública de resciliación del contrato de compraventa celebrada, y realice todas las gestiones pertinentes para dejar sin efecto los acuerdos establecidos previamente.

El 1 de abril del año 2015, ante la Abogada Nydia Medranda Cevallos, Notaria Primera del Cantón Milagro, se celebra la escritura de resciliación de contrato de compraventa y constitución de hipoteca abierta, entre la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. y el Señor Fulton Iván Macías, debido a que las partes de mutuo acuerdo deciden dejar sin efecto la ejecución del Proyecto habitacional denominado El Portón de Casa Grande, el cual estaba planificado ejecutarlo en los terrenos que adquirió la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. al Señor Iván Macías Obando.

Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de noviembre del año 2014

En esta fecha se reúne la Junta General de Accionistas para analizar la situación actual de la empresa, y concluyen que en las actuales circunstancias es procedente efectuar la venta de activos y pasivos de la compañía, transacción que se realizaría considerando los valores registrados en los libros contables de la empresa, para lo cual deberá observarse disposiciones legales y nomas que regulan este tipo de actos. La Junta General de Accionistas luego de revisar los balances y constatar la situación actual de la compañía autoriza expresamente al Gerente General para que suscriba actos y contratos, necesarios para formalizar la venta total de activos y pasivos de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. a la compañía Prolingua S. A.

Cabe mencionar que la autorización expresa, otorgada al Gerente General, en la Junta General Extraordinaria de Accionistas mencionada en el párrafo anterior, para que suscriba actos y contratos, necesarios para formalizar la venta total de activos y pasivos de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. a la compañía Prolingua S. A. no se la realizó durante el año 2015.

Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio del año 2015

En esta fecha se celebra una Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se trata entre otros puntos del orden día, el punto siete (7), relacionado con la reforma del artículo tres del estatuto social, mediante el cual se modifica el objeto social de la compañía, el mismo que estará circunscrito a, “ la prestación de todo tipo de servicio, asesoramiento técnico o capacitación, aplicados a la construcción, edificación y ramas afines, la compañía realizará toda clase de actos, contratos y operaciones permitidas por las Leyes Ecuatoriana, acordes con su objeto o convenientes para su cumplimiento, sin limitación de ninguna naturaleza , actividades que las realizará por cuenta propia, de terceros, asociadas, a consignación o en colaboración empresarial”. La modificación al objeto social de la compañía se realizó principalmente para excluir las actividades relacionadas con la construcción y edificación de Proyectos Inmobiliarios.

Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 22 de diciembre del año 2016

En esta fecha se celebra una Junta General Extraordinaria de Accionistas en la cual se trata el siguiente orden día:

1. Conocer y aprobar el informe del Gerente General correspondiente al ejercicio económico 2014.
2. Conocer y aprobar el informe de comisario correspondiente al ejercicio económico 2014.
3. Conocer y aprobar el informe de auditoría externa correspondiente al ejercicio económico 2014.
4. Conocer, resolver y aprobar los estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2014.
5. Conocer, resolver y aprobar el estado de resultados correspondiente al ejercicio económico 2014.
6. Conocer y ratificar la Reforma del Artículo Tres del Objeto del Estatuto Social por decisión de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 del mes de junio de 2015.
7. Conocer, resolver y ratificar el nombramiento y remuneración del Comisario del ejercicio económico del año 2015.
8. Conocer, resolver y ratificar el nombramiento y remuneración de los Auditores Externos del ejercicio económico del año 2015.
9. Conocer y resolver sobre la decisión adoptada por la Junta Extraordinaria de Accionistas de la compañía, celebrada el 14 de noviembre de 2014, respecto a la venta de la totalidad de los activos y pasivos de propiedad de la compañía.
10. Conocer y resolver sobre los resultados económicos de la compañía correspondientes al ejercicio económico 2014.
11. Conocer y resolver sobre la designación y Nombramiento del Oficial de Cumplimiento de la empresa y fijación de su remuneración del año 2014.
12. Conocer y aprobar el Balance General, Estados Financieros y Estado de Resultados, correspondiente al ejercicio económico 2015.
13. Conocer y aprobar el informe del Gerente General de la Compañía correspondiente al ejercicio económico 2015.

14. Conocer y aprobar el informe de Comisario de la Compañía correspondiente al ejercicio económico 2015.
15. Conocer y aprobar el informe de auditoría externa correspondiente al ejercicio económico 2015, realizada por parte de la empresa Garisa.
16. Conocer sobre los resultados económicos de la Compañía correspondiente al ejercicio económico 2015.
17. Conocer y resolver la designación, nombramiento y remuneración del Comisario correspondiente al ejercicio económico 2016.
18. Conocer y resolver sobre la aprobación del contrato de comodato suscrito entre las compañías Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. y Perfilamdimaal Cía. Ltda., suscrito el 14 de septiembre del 2015.
19. Conocer y aprobar sobre la absorción de las pérdidas acumuladas registradas en los estados financieros de la compañía correspondiente al ejercicio económico 2015.
20. Conocer y resolver sobre la reactivación definitiva de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A.
21. Nombramiento del Gerente General de la Compañía.
22. Nombramiento del Presidente de la Compañía.

La verificación del quórum de instalación se efectúa de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Social de la Compañía y lo establecido en el artículo 237 de la Ley de Compañía y el Reglamento de Juntas Generales de Socios y Accionistas y de Economía Mixtas, emitido por la Superintendencia de Compañías. Quito, jueves 7 de diciembre de 2016. Ingeniera Fabiola Amparo Andrade Bolaños - Liquidadora.

Se procede a tratar todos los puntos incluidos en el orden del día anteriormente expuestos, y siendo las 12H40 se reinstala la Junta General Extraordinaria y se pone a consideración de los accionistas el texto de la Junta General. La secretaría procede a dar lectura del texto redactado, el cual es aprobado por mayoría de votos.

Para constancia de lo actuado los asistentes firman al pie de este documento; Fabiola Amparo Andrade Bolaños, en calidad de Liquidadora Presidenta, Diego Fernando Jarrín Sánchez, en calidad de Accionista y, Señora Marcia Vaca Castillo en calidad de Accionista.

Cabe mencionar que la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 22 de diciembre del año 2016 fue declarada fallida por la Superintendencia de Compañía, en tal circunstancia, el Representante Legal - Liquidador en funciones, a la fecha de emisión del presente informe, decidió convocar a una nueva Junta General de Accionistas, la misma que está planificada realizarla en el mes de abril del presente año.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de preparación.- Los estados financieros de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado, utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

Efectivo en caja y bancos.- Incluye dinero mantenido en caja y depósitos efectuados en cuentas corrientes, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

Valuación de inventarios.- Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado, menos todos los gastos de terminación y los gastos necesarios para la venta.

Valuación de propiedad, planta y equipos.- Propiedades al costo revaluado, maquinaria, equipos de oficina, muebles y enseres, equipos de computación y vehículos al costo de adquisición, el costo de propiedades, maquinaria, equipos de oficina, muebles y enseres y vehículos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de, 20 para propiedades, 10 para maquinarias, equipos de oficina y muebles y enseres, 3 para equipos de computación y, 5 para vehículos.

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedad, planta y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de maquinaria comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de la maquinaria.

Medición posterior al reconocimiento.- Después del reconocimiento inicial, propiedad, planta y equipos son registradas al costo menos la depreciación y cualquier valor por deterioro.

Inversiones en acciones.- Se registran a su valor nominal, constituye acciones que mantiene la compañía en el Hospital de los Valles.

Reconocimiento de los ingresos.- Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

Venta de bienes.- Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

Prestación de servicios.- Los ingresos por servicios, neto de descuentos concedidos, son reconocidos en el estado de resultado integral en el período en que se presta el servicio, lo cual sucede generalmente al momento de la emisión de la factura.

Costos y gastos.- Los costos y gastos se registran al costo histórico. Dichos costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Deterioro del valor de los activos.- Al final del ejercicio fiscal, la compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro de menor valor de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, la compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor.

Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo considera los movimientos del efectivo, realizados en cada ejercicio fiscal, determinado mediante el método directo, para lo cual se aplican los siguientes criterios:

Flujo de efectivo de entradas y salidas.- El efectivo mantenido en caja y depósitos efectuados en cuentas corrientes, de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Flujo de efectivo en actividades de operación.- Constituyen la fuente principal de ingresos y desembolsos de efectivo, relacionados con la explotación de las actividades propias del giro del negocio, así como también de otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.

Flujo de efectivo en actividades de inversión.- Constituyen adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Flujo de efectivo en actividades de financiamiento.- Relacionadas con aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

Impuestos.- El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad contable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuestos corrientes y diferidos.- Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Activos financieros.- Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

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

La compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, se clasifican en activos corrientes.

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

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

Baja de un pasivo financiero.- La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros adjuntos conforme a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para las Pymes) requiere que la Administración de la compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de dichos estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se detallan las estimaciones que ha considerado la compañía para la preparación de sus estados financieros:

Vida útil y valor residual de propiedad, planta y equipos:

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de propiedad, planta y equipos involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Activos y pasivos por impuestos diferidos:

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos y pasivos por impuestos diferidos que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Provisiones:

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

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
Clientes (1)	97,783	116,752
Provisión por deterioro	<u>(9,568)</u>	<u>(20,208)</u>
Total	<u>88,215</u>	<u>96,544</u>

- (1) Incluye cuenta por cobrar a la compañía Inmobiliaria Inmoguía S. A. por un valor de US\$. 74.235,58, la misma que se encuentra en reclamo judicial, cabe mencionar que dicho valor representa el 82 % del total de cartera.

Los movimientos de la provisión para cuentas incobrables, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año	20,208	11,806
Baja cuenta por cobrar clientes	(10,640)	
Provisión por deterioro	<u>-</u>	<u>8,402</u>
Saldo al final del año	<u>9,568</u>	<u>20,208</u>

5. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
Proyectos inmobiliarios (1)	317,925	317,925
Materiales de construcción	14,676	14,676
Provisión por deterioro	<u>(3)</u>	<u>(3)</u>
Total	<u>332,598</u>	<u>332,598</u>

(1) Un detalle de Proyectos inmobiliarios, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
Jardines de Ninallacta (2)	313,067	313,067
Armonía	<u>4,858</u>	<u>4,858</u>
Total	<u>317,925</u>	<u>317,925</u>

(2) Proyecto Jardines de Ninallacta.- Constituye valores de planillas pendientes de ser liquidadas por parte del responsable de este Proyecto (Inmobiliaria Inmoguia S. A.), al momento se encuentra en demanda judicial y se desconoce su desenlace (ver Nota 22).

6. PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de pagos anticipados y otras cuentas por cobrar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
Iván Macías Obando, (ver Nota 9)	450,000	450,000
Anticipos proveedores (1)	45,021	45,021
Retenciones en la fuente		5,275
Anticipos de impuesto a la renta		2,914
Crédito tributario Iva	7,003	7,003
Otros	<u>14,910</u>	<u>14,910</u>
Total	<u>516,934</u>	<u>525,123</u>

(1) Un detalle de anticipos entregados a proveedores, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
Cámara de Comercio, Arbitraje Proyecto Ninallacta	16,420	16,420
Rafael Castillo	14,531	14,531
Adamus	10,000	10,000
Otros	<u>4,070</u>	<u>4,070</u>
Total	<u>45,021</u>	<u>45,021</u>

7. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Un resumen de cuentas por cobrar a largo plazo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
Perfilamdimial Cía. Ltda., Contrato de Comodato (1)	295,719	295,719
Otros (2)	<u>30,022</u>	-
Total	<u>325,741</u>	<u>295,719</u>

(1) **Cuentas por cobrar partes relacionadas.-** El 14 de septiembre del año 2015 las empresas, Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. (Comodante) y Perfilamdimaal Cía. Ltda. (Comodataria), celebran un contrato de Comodato, cuyo plazo es de carácter indefinido, de naturaleza civil, gratuito y se perfecciona con la entrega de los bienes inmuebles, equipos e inventarios a título de Comodato.

A continuación se detallan los bienes entregados en Comodato:

<u>Descripción</u>	<u>(en U. S. dólares)</u>
Activos fijos	249,260
Inventarios	46,103
Genaro Espinoza (préstamo)	<u>356</u>
Total	<u>295,719</u>

Un detalle de activos fijos entregados en Comodato a la empresa Perfilamdimaal Cía. Ltda., es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>Costo</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Costo neto</u>
(en U. S. dólares).....		
Planta industrial	112,740		112,740
Edificios	359,915	234,043	125,872
Maquinarias y equipos	44,320	33,672	10,648
Vehículos	16,773	16,773	
Herramientas	<u>2,426</u>	<u>2,426</u>	-
Total	<u>536,174</u>	<u>286,914</u>	<u>249,260</u>

(2) Constituye principalmente, ajustes efectuados para conciliar saldos con la empresa relacionada Perfilamdimaal Cía. Ltda.

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedad, planta y equipos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
Muebles y enseres	37,453	37,453
Maquinarias y equipos	156,985	156,985
Equipo de computación	34,116	34,116
Vehículos	18,100	18,100
Adecuaciones	<u>278</u>	<u>278</u>
Total al costo	<u>246,932</u>	<u>246,932</u>
Menos depreciación acumulada	<u>204,932</u>	<u>185,845</u>
Propiedad, planta y equipos, neto	<u>42,000</u>	<u>61,087</u>

Los movimientos de propiedad, planta y equipos, fueron como sigue:

Diciembre 31,.....			Diciembre 31,
	<u>2016</u>	<u>Retiros</u>	<u>Adiciones</u>	<u>2015</u>
(en U. S. dólares).....			
Movimiento del costo:				
Muebles y enseres	37,453			37,453
Maquinarias y equipos	156,985			156,985
Equipo de computación	34,116			34,116
Vehículos	18,100			18,100
Adecuaciones	<u>278</u>			<u>278</u>
Total	<u>246,932</u>			<u>246,932</u>
Movimiento de la depreciación acumulada:				
Saldo al inicio del año	185,845			432,725
Depreciación del año	19,087			40,034
Depreciación, Comodato	<u>-</u>			<u>(286,914)</u>
Saldo al final del año	<u>204,932</u>			<u>185,845</u>
Propiedad , planta y equipos, neto	<u>42,000</u>			<u>61,087</u>

9. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del año 2014 el saldo de propiedad de inversión asciende a US\$. 1.088.141, correspondiente a avalúo del terreno ubicado en la Provincia del Guayas, Cantón Milagro - Naranjito, antigua hacienda "San Miguel", sector banco de arena, con una superficie de 58.954,77 metros, practicado por un perito independiente, debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías.

Según lo estipulado en la escritura de compra y venta, celebrada el veinte y nueve de agosto del 2011, en dicho predio se llevará a cabo el Proyecto habitacional denominado "El Portón de Casa Grande", el mismo que fue aprobado por el Ilustre Municipio del Cantón Milagro el 26 de julio del año 2011.

Antecedentes

Mediante contrato de compraventa, otorgado el 21 de agosto del dos mil once, ante el Notario Público Segundo del cantón Milagro, Abogado Francisco Viera Pico, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Milagro con el número dos mil doscientos cincuenta y siete, el 20 de diciembre del 2011, el Señor Iván Fulton Macías Obando, transfiere por compraventa a favor de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. trescientos solares de los sectores uno, dos y tres de la Fase Uno, en los cuales se desarrollará el Proyecto habitacional denominado “El Portón de Casa Grande”, que se levanta en el terreno de 58.954,77 metros cuadrados, que forma parte del lote de terreno de mayor extensión signado con la letra “B”, ubicado en el sector “Banco de Arenas”, antigua Hacienda San Miguel del cantón Milagro, Provincia del Guayas.

Como resultado de dicho contrato de compraventa, la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., en pleno uso de sus derechos como propietaria de los solares que había comprado al Señor Iván Macías Obando procedió a realizar inversiones, trabajos de infraestructura y obras civiles en varios de los solares que adquirió, inversiones y obras que, incluido el precio de venta de los referidos solares asciende a la cantidad de US\$. 450.000 (Cuatrocientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica).

Resciliación del contrato de compraventa celebrado con el Señor Iván Macías Obando

Debido a la falta de financiamiento para la ejecución del Proyecto habitacional sobre los referidos solares, la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. por medio de su Representante Legal declara que la presente terminación voluntaria o resciliación de los trescientos lotes de terreno referidos se lo hace con todo lo que existe sobre ellos, adherencias y construcciones, a perpetuidad y sin reservarse para sí ningún derecho sobre los referidos inmuebles, dado que su intención es que el dominio, posesión, uso y goce de los derechos de dichos solares, vuelvan a la propiedad universal del Señor Iván Macías Obando.

Por su parte el Señor Iván Macías Obando reconoce expresamente que restituye y devuelve a la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. el valor de US\$. 450.000 (Cuatrocientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), el cual incluye el precio por la compraventa de los terrenos y los rubros invertidos en el Proyecto habitacional, que comprende mejoras (trabajos de infraestructura y obras civiles, etc.).

Para garantizar el valor de la restitución acordada entre las partes, el Señor Iván Macías Obando, entrega a la compañía las letras de cambio que se detallan a continuación:

<u>Letra No.</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Valor US\$.</u>
1	Junio 1, 2015	111,000
2	Septiembre 1, 2015	42,375
3	Diciembre 1, 2015	42,375
4	Marzo 1, 2016	42,375
5	Junio 1, 2016	42,375
6	Septiembre 1, 2016	42,375
7	Diciembre 1, 2016	42,375
8	Marzo 1, 2017	42,375
9	Junio 1, 2017	<u>42,375</u>
	Total	<u>450,000</u>

El 1 de abril del año 2015, ante la Abogada Nydia Medranda Cevallos, Notaria Primera del Cantón Milagro, se celebra la escritura de resciliación de contrato de compraventa y constitución de hipoteca abierta, entre la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. y el Señor Fulton Iván Macías, debido a que las partes de mutuo acuerdo deciden dejar sin efecto la ejecución del Proyecto Habitacional denominado El Portón de Casa Grande, el cual estaba planificado ejecutarlo en los terrenos que adquirió la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. al Señor Iván Macías Obando.

10. INVERSIONES EN ACCIONES

Constituye inversión que mantiene la compañía en el Hospital de los Valles, cuyo valor asciende a US\$. 19.797, correspondientes al título número 3584 por 3 acciones, cada una de US\$. 6.599.

11. ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un resumen de activo por impuestos diferidos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
Cuentas por cobrar	4,407	4,407
Propiedad, planta y equipos	<u>27,010</u>	<u>27,010</u>
Total	<u>31,417</u>	<u>31,417</u>

12. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
Proveedores	176,169	176,413
Impuesto a la renta empresa	5,691	7,616
Impuestos	2,969	378
Anticipos de clientes	24,428	24,428
Otros	<u>3</u>	<u>3</u>
Total	<u>209,260</u>	<u>208,838</u>

13. PRÉSTAMOS DE PERSONAS NATURALES

Un resumen de préstamos de personas naturales, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
Diego Jarrin Sánchez, (ver Nota 21)	28,401	28,401
Marcia Vaca Castillo, (ver Nota 21)	10,000	10,000
Patricio Dueñas	20,141	20,141
Héctor Chávez (ver Nota 21)	<u>6,308</u>	<u>6,308</u>
Total	<u>64,850</u>	<u>64,850</u>

14. GASTOS ACUMULADOS

El 31 de agosto del año 2015, las empresas Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. y Perfilamdimaal Cía. Ltda., celebran un Convenio de Subrogación Patronal, mediante el cual la empresa Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. transfiere a la empresa Perfilamdimaal Cía. Ltda., los derechos adquiridos de los trabajadores que han venido trabajando para la empresa Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A..

Por su parte la compañía Perfilamdimaal Cía. Ltda., asume la responsabilidad patronal de los trabajadores conforme a lo dispuesto en el artículo 171 del Código de Trabajo, el cual hace referencia a “Obligaciones del cesionario y derechos del trabajador”

Con base a lo mencionado en los párrafos anteriores, la compañía reversó las provisiones para beneficios sociales registradas hasta el 31 de diciembre del 2014.

15. PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2016 constituyen préstamos otorgados por personas naturales y/o jurídicas, los mismos que fueron requeridos por la compañía para el desarrollo de sus operaciones.

Un detalle de préstamos a largo plazo, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
Marcia Vaca Castillo (1), (ver Nota 21)	1,598,675	1,598,675
Prolingua S. A. (ver Nota 21)	348,088	344,250
Perfilamdimaal Cía. Ltda., (ver Nota 21)	202,309	176,274
Alejandro Jarrín Sánchez, (ver Nota 21)	54,088	33,289
Diego Jarrin Sánchez, (ver Nota 21)	565	565
Pablo Cuvi	50,000	50,000
Ricardo Oña	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
Total	<u>2,303,725</u>	<u>2,253,053</u>

16. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Jubilación Patronal.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los empleados que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores, sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

El 31 de agosto del año 2015, las empresas Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. y Perfilamdimaal Cía. Ltda., celebran un Convenio de Subrogación Patronal, mediante el cual la empresa Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. trasfiere a la empresa Perfilamdimaal Cía. Ltda., los derechos adquiridos de los trabajadores que han venido trabajando para la empresa Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A..

Por su parte la compañía Perfilamdimaal Cía. Ltda., asume la responsabilidad patronal de los trabajadores conforme a lo dispuesto en el artículo 171 del Código de Trabajo, el cual hace referencia a “Obligaciones del cesionario y derechos del trabajador”

Con base a lo mencionado en los párrafos anteriores, la compañía reversó las provisiones para beneficios sociales registradas hasta el 31 de diciembre del 2014.

Los movimientos de jubilación patronal, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año		98,462
Pagos y/o bajas		<u>(98,462)</u>
Saldo al final del año		<u>-</u>

Bonificación por desahucio.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitada por el empleador o por el empleado, el empleador bonificará al empleado con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Los movimientos de bonificación por desahucio, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año		15,215
Pagos y/o bajas		<u>(15,215)</u>
Saldo al final del año		<u>-</u>

17. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta es del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Impuesto a la renta reconocido en los resultados.- Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable (pérdida) tributaria, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
(Pérdida) según estados financieros	(61,006)	(366,495)
Más:		
Gastos no deducibles	<u>4,476</u>	<u>392,280</u>
Utilidad gravable (pérdida) tributaria	<u>(56,530)</u>	<u>25,785</u>
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>5,673</u>
Anticipo calculado (1)	<u>6,173</u>	<u>7,616</u>

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado y presentado en la declaración del Impuesto a la renta del año inmediato anterior (formulario 101), el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año	7,616	30,415
Provisión	6,173	7,616
Pagos y/o compensaciones	<u>(7,616)</u>	<u>(30,415)</u>
Saldo al final del año	<u>6,173</u>	<u>7,616</u>

ASPECTOS TRIBUTARIOS

Situación fiscal.- De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores, contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, y hasta seis años cuando la Administración Tributaria detectare que el sujeto pasivo no hubiere declarado íntegra y oportunamente sus obligaciones tributarias. La compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales durante los últimos tres años.

18. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- El capital social de la compañía asciende a US\$. 73.700 de los Estados Unidos de América, dividido en 73.700 acciones nominativas y ordinarias de US\$. 1,00 cada una.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva de capital.- Incluye saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores respectivamente, transferidos a esta cuenta. El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizada en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las últimas del ejercicio económico concluido, si las hubiere. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo ni para pagar el capital suscrito no pagado.

Superávit por revaluación.- Representa el efecto neto de los ajustes efectuados, resultantes de la valuación de propiedad, planta y equipos, activo intangible y propiedad de inversión. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o, utilizarse para compensar pérdidas.

Un detalle del saldo de la cuenta superávit por valuación, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
<u>Edificios:</u>		
Parque Industrial - Quito Sur calle Tercera y Calle "H", (registro proveniente de la fusión con Perfilam)	109,993	109,993
Calle la Isla N28-13 y Selva Alegre (registro proveniente de la fusión con Dimaaluminio)	46,908	46,908
<u>Terrenos:</u>		
Parque Industrial - Quito Sur calle Tercera y Calle "H", (registro proveniente de la fusión con Perfilam)	207,168	207,168
<u>Vehículos:</u>		
Registro proveniente de la fusión con Perfilam	<u>25,105</u>	<u>25,105</u>
Total	<u>389,174</u>	<u>389,174</u>

Resultados acumulados por adopción de las Niif.- Incluye valores resultantes de los ajustes originados en la adopción de las Niif. El saldo acreedor podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Un detalle de ajustes registrados en la cuenta resultados acumulados por adopción de las Niif, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
Regulación provisión cuentas incobrables	2,886	2,886
Regulación depreciaciones propiedad, planta y equipos	(109,089)	(109,089)
Regulación provisión jubilación patronal	(6,310)	(6,310)
Regulación bonificación por desahucio	(254)	(254)
Impuestos diferidos	<u>27,064</u>	<u>27,064</u>
Total	<u>(85,703)</u>	<u>(85,703)</u>

19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de los ingresos de actividades ordinarias, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
Ingresos por venta de bienes		412,156
Ingresos por prestación de servicios		<u>1,537</u>
Total		<u>413,693</u>

20. GASTOS DE PERSONAL Y ADMINISTRATIVOS

Un resumen de gastos de personal y administrativos, reportados en los estados financieros, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
<u>Gastos del personal:</u>		
Sueldos y beneficios sociales		19,664
Honorarios profesionales	23,248	32,958
Alimentación	-	<u>316</u>
Total	<u>23,248</u>	<u>52,938</u>
<u>Gastos administrativos:</u>		
Mantenimiento y reparaciones		83
Suministros y materiales de aseo		9
Trasporte y fletes	123	425
Patentes y contribuciones	3,674	13,725
Cafetería		313
Vigilancia y seguridad		243
Mantenimiento de equipos		100
Suministros de oficina		1,234
Servicios varios	2,765	1,969
Mantenimiento de vehículos	1,908	
Movilización y viáticos		876
Trámites legales	70	1
Servicios de terceros		3,452
Servicios públicos		6,038
Depreciaciones	19,087	38,760
Provisión cuentas incobrables	-	<u>8,402</u>
Total	<u>27,627</u>	<u>75,630</u>
Total gastos personal y administrativo	<u>50,875</u>	<u>128,568</u>

21. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones efectuadas entre partes relacionadas, constituyen préstamos otorgados y/o pagados a los accionistas y empresas relacionadas.

En el año 2015, la empresa celebró un contrato de Comodato con la empresa relacionada Perfilamdimaal Cía. Ltda., mediante el cual transfirió activos fijos e inventarios por un valor de US\$. 295.719 (Ver Nota 7).

Las transacciones realizadas entre las partes relacionadas se realizaron en condiciones pactadas entre las partes.

Un detalle de saldos entre partes relacionadas, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Perfilamdimaal Cía. Ltda., (ver Nota 7)	<u>325,741</u>	<u>295,719</u>
<u>Préstamos a corto plazo</u>		
Héctor Chávez	6,308	6,308
Diego Jarrín Sánchez	28,401	28,401
Marcia Vaca Castillo	10,000	10,000
Perfilamdimaal Cía. Ltda.	<u>8,795</u>	<u>-</u>
Total	<u>53,504</u>	<u>44,709</u>
<u>Préstamos a largo plazo</u>		
Prolingua S. A.	348,088	344,250
Perfilamdimaal Cía. Ltda.	202,309	176,274
Alejandro Jarrín Sánchez	54,088	33,289
Diego Jarrín Sánchez	565	565
Marcia Vaca Castillo	<u>1,598,675</u>	<u>1,598,675</u>
Total	<u>2,203,725</u>	<u>2,153,053</u>

22. CONTINGENCIA

Al 31 de diciembre del 2016, los asesores legales de la empresa se encuentran representando a la compañía en un reclamo judicial, relacionado con la falta de pago de parte de la compañía Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A., por la construcción de 133 viviendas de la Cooperativa de Vivienda Solidaria Metropolitana en el sector de Jardines de Ninallacta del Plan Quitumbe, mediante el seguimiento de un proceso arbitral (como acción principal) y proceso de providencia preventivas y de diligencias preparatorias (como acciones accesorias).

Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A., adeuda a la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. un valor aproximado de US\$. 500.000 (Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), valor que incluye intereses y costas procesales liquidadas hasta la presente fecha.

Los asesores legales de la compañía iniciaron una audiencia de mediación ante el Centro de Mediación de la Cámara de Comercio de Quito, proceso que fue cerrado por acta de imposibilidad de Mediación, debido a la falta de colaboración de la compañía Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A., así mismo se iniciaron varios procesos judiciales preparatorios los mismos que no pudieron prosperar por la imposibilidad de iniciar el juicio arbitral (acción principal), por la falta de liquidez de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., para ese entonces cubrir con los costos arbitrales que demandaba el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito para iniciar el proceso arbitral.

Solventado este problema los asesores legales han procedido nuevamente a instrumentar y presentar el proceso arbitral en contra de la compañía Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A., y luego de que se aceptara el acta de imposibilidad de mediación dentro de la causa, para evitar la mediación intra proceso y de que la demanda fuera calificada, se han presentado algunos inconvenientes ya que no se ha podido citar a los representantes legales de Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A., quienes según consta de la razón citada ya no poseen oficinas en el Edificio La Previsora, Torre B.

En virtud de lo acontecido se solicitó a la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. provea las direcciones domiciliarias de los Señores Fernando Pinto Acuña y Fernando Pinto Zaldumbide, sin que hasta la fecha se haya provisto dicha información. Por parte de los asesores legales se presentó una solicitud al juzgado de Contravenciones para que provea información sobre los demandados, sin tener ningún resultado hasta la actualidad.

Por lo mencionado anteriormente el proceso arbitral se encuentra suspenso hasta que se provea la información exacta para la citación de los demandados, advirtiendo que citarlos por la prensa podría afectar a la validez del proceso arbitral.

Contingencias y resultados probables.- Este conflicto suscitado por la falta de pago de la compañía Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A. supondría para la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. un contingente aproximado de US\$. 500. 000 (Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), por cuanto estaría dejando de recibir los valores que le adeudan por concepto de la construcción de 133 viviendas de la Cooperativa de vivienda Solidaria Metropolitana en el sector de Jardines de Ninallacta del Plan Quitumbe. Es importante resaltar que para el cálculo del contingente se ha incluido los intereses y costas ocasionadas a la presente fecha.

El inicio de esta acción arbitral ha supuesto el reclamo de todos los valores indicados, por la construcción de las 133 casas del Proyecto referido, sin embargo, este reclamo podría verse debilitado por cuanto la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. solo posee contratos suscritos por 56 casas de las 133 construidas, adicionalmente no cuenta con cierta información retenida por la compañía Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A., la misma que se requiere como soporte probatorio, lo que supondría tener que analizar la posibilidad de iniciar otras acciones judiciales para reclamar los valores que pudieren quedar pendientes o excluidos de este reclamo.

El transcurso del tiempo también ha imposibilitado para que desde marzo del 2015 se pueda determinar los domicilios de los demandados, quienes aprovechándose de la situación de disolución y liquidación de la empresa Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A. la han dejado en inactividad total y sin un domicilio oficial.

Basado en las conclusiones a las que han llegado los asesores legales considero necesario que la compañía registre una provisión en sus estados financieros, debido a que existe una gran probabilidad que el resultado final no le sea favorable

23. 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 (Marzo 27, 2018) se produjeron eventos importantes, que en opinión de la Administración de la compañía van a tener efectos significativos sobre los estados financieros adjuntos, los mismos que se mencionan a continuación:

- En el año 2016, la Representante Legal - Liquidadora de la compañía en funciones hasta el mes de septiembre del año 2017, convocó a Junta General Extraordinaria de Accionistas, la cual se llevó a cabo el 22 de diciembre del año 2016 (ver Nota 2), la misma que fue declarada fallida por parte de la Superintendencia de Compañía.
- En vista de lo mencionado anteriormente, el Representante Legal - Liquidador de la compañía en funciones, hasta la fecha de emisión del presente informe, decidió convocar a una nueva Junta General de Accionistas, la misma que está planificada realizarla en el mes de abril del presente año.

En consideración a la importancia de los puntos incluidos en el orden del día de la Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 22 de diciembre del 2016 (ver Nota 2), declarada fallida por parte de la Superintendencia de Compañías, los mismos que van a ser tratados en la Junta General de Accionista a celebrarse en el mes de abril del presente año, consideramos que las decisiones que se tomen en dicha Junta pueden afectar a los estados financieros adjuntos.

24. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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