

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A. EN LIQUIDACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

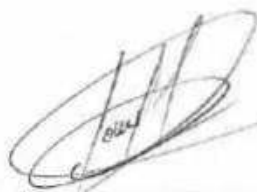
<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estados de situación financiera	2 - 3
Estados de resultado integral	4
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estados de flujos de efectivo	6 - 7
Notas a los estados financieros	8 - 24

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A. - EN LIQUIDACIÓN

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en U. S. Dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo en caja y bancos		289	5,875
Cuentas por cobrar comerciales	4	88,215	88,215
Inventarios	5	332,598	332,598
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	6	<u>521,793</u>	<u>516,934</u>
Total activos corrientes		<u>942,895</u>	<u>943,622</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por cobrar largo plazo	7,19	325,741	325,741
Activo fijo, neto	8	23,386	42,000
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>400,341</u>	<u>418,955</u>
TOTAL		<u>1,343,236</u>	<u>1,362,577</u>



Ledo. Julio Dobronsky
Representante Legal - Liquidador



CPA Ramiro Estrella Proaño
Contador General

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A. - EN LIQUIDACIÓN

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en U. S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	12	207,765	209,260
Prestamos de personas naturales	13, 19	49,850	64,850
Partes relacionadas		14,210	8,795
Total pasivos corrientes		<u>271,825</u>	<u>282,905</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos a largo plazo	15, 19	<u>1,907,855</u>	<u>2,303,725</u>
Total pasivos no corrientes		<u>1,907,855</u>	<u>2,303,725</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2,179,680</u>	<u>2,586,630</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
	17		
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>(1,278,390)</u>	<u>(1,665,999)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>(836,444)</u>	<u>(1,224,053)</u>
TOTAL		<u>1,343,236</u>	<u>1,362,577</u>



Lcdo. Julio Dobronsky
Representante Legal - Liquidador



CPA Ramiro Estrella Proaño
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 2017 Y 2016

(Expresados en U. S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
GASTOS			
Gastos de personal y administrativos	<u>18</u>	61,948	50,875
Gastos financieros		143	35
Otros (ingresos) gastos, neto		<u>14,860</u>	<u>3,923</u>
Total		<u>76,951</u>	<u>54,834</u>
(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(76,951)</u>	<u>(54,833)</u>
Menos:			
Impuesto a la renta	16	<u>645</u>	<u>6,173</u>
(PÉRDIDA) NETA DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL NETO DEL AÑO		<u>(77,596)</u>	<u>(61,006)</u>


Lcdo. Julio Dobronsky
Representante Legal - Liquidador


CPA Ramiro Estrella Proaño
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 2017 Y 2016**
(Expresados en U. S. Dólares)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Superávit por revaluación	Resultados por adopción de las Niif	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2016	73,700	5,332	19,830	39,613	389,174	(85,703)	(1,665,999)	(1,224,053)
(Pérdida) neta							(77,596)	(77,596)
Ajuste cuenta por pagar Marcia Vaca							499,205	499,205
Ajuste cuenta por pagar Pablo Cuvi							(34,000)	(34,000)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	73,700	5,332	19,830	39,613	389,174	(85,703)	(1,278,390)	(836,444)



Ledo, Julio Dobronsky
Representante Legal - Liquidador



CPA Ramiro Estrella Proaño
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 2017 Y 2016

(Expresados en U. S. Dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes y otros	51	8,330
Efectivo pagado a proveedores	(59,917)	(30,402)
Otros gastos	(15,054)	
Intereses pagados	-	(3,959)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	<u>(74,920)</u>	<u>(26,031)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos recibidos	<u>69,334</u>	<u>31,789</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>69,334</u>	<u>31,789</u>
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:		
Aumento (disminución) neta del año	(5,586)	5,758
Saldo al comienzo del año	<u>5,875</u>	<u>117</u>
Saldo al final del año	<u>289</u>	<u>5,875</u>



Lcdo. Julio Dobronsky
Representante Legal - Liquidador



CPA Ramiro Estrella Prouño
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 2017 Y 2016

(Expresados en U. S. Dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Conciliación entre la (pérdida) neta, con el efectivo neto (utilizado en) actividades de operación		
(Pérdida) neta	<u>(77,596)</u>	<u>(61,006)</u>
Ajustes para conciliar la (pérdida) neta con el efectivo neto (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación del activo fijo	18,614	19,086
Impuesto a la renta calculado	<u>645</u>	<u>6,173</u>
Total	<u>19,259</u>	<u>25,259</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumentos), disminuciones:		
Cuentas por cobrar comerciales	(4,860)	8,330
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	(9,460)	(6,560)
Cuentas por pagar		18,105
Otras cuentas por pagar		(2,060)
Obligaciones fiscales	<u>(2,263)</u>	<u>(8,099)</u>
Total	<u>(16,583)</u>	<u>9,716</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	<u>(74,920)</u>	<u>(26,031)</u>


Ledo. Julio Dobronsky
Representante Legal – Liquidador


CPA Ramiro Estrella Proaño
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A. - EN LIQUIDACIÓN

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

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 Compañías 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 Falconí 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 2017 registran pérdidas acumuladas por US\$. 1.278.390. Adicionalmente, la compañía adolece 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 los años 2015 y 2016 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, el mismo 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 a continuación, como extracto de las Juntas Generales de Accionistas efectuadas:

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

En esa fecha se reunió 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.

Ny

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 normas 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 Imoseiri 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 Imoseiri 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.

84

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 Perfilandimaal 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.

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 esta Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 22 de diciembre del año 2016 fue declarada fallida por la Superintendencia de Compañías, 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 se llevó a cabo 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 partícipes 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 Sección 35 de Transición de las NIIF para las Pymes, estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las Pymes, vigentes al 31 de diciembre del 2017, 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 del activo fijo.- Maquinaria, equipos de oficina, muebles y enseres, equipos de computación y vehículos al costo de adquisición, el costo de 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, 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 del activo fijo 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, el activo fijo es registrado 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 periodo 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 periodo 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 impositivos 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 periodo.

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 periodo 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.

Normas revisadas y emitidas.- Para la preparación de los estados financieros, la compañía ha considerado las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las Pymes y las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) revisadas y emitidas para Profesionales de la Contabilidad por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IASB) por sus siglas en inglés.

Las modificaciones realizadas a las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las Pymes, emitidas en el año 2009 fueron incorporadas en las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF Para las Pymes, emitidas en el mes de mayo del 2015, las mismas que son de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del año 2017.

Las modificaciones relevantes, incluidas en las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las Pymes, vigentes a partir del 1 de enero de 2017, son las siguientes:

- Permitir en la Sección 17 de Propiedades, Planta y Equipo una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo.
- Alinear con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos, y
- Alinear con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales, los requerimientos principales para reconocimiento y medición de activos para la explotación y evaluación.

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

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 del activo fijo:

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes del activo fijo 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.

Valor justo de activos y pasivos:

En ciertos casos las NIIF para las Pymes requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la

Dy

medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

Valor justo del activo fijo:

La compañía ha determinado el valor justo de activos fijos significativos como parte del proceso de adopción de las NIIF para las Pymes.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, al alza o a la baja, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

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,	
	2017	2016
	(en U. S. dólares)	
Cientes (1)	97,783	97,783
Provisión por deterioro	(9,568)	(9,568)
Total	<u>88,215</u>	<u>88,215</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 y representa el 76 % del total de cartera.

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

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año	9,568	20,208
Baja cuentas por cobrar clientes	-	(10,640)
Saldo al final del año	<u>9,568</u>	<u>9,568</u>

5. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U. S. dólares)	
Proyectos inmobiliarios (1)	317,925	317,925
Materiales de construcción	14,676	14,676
Provisión por deterioro	(3)	(3)
Total	<u>332,598</u>	<u>332,598</u>

PM

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

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</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 Inmoguía S. A.), al momento se encuentra en demanda judicial y se desconoce su desenlace (ver Nota 20).

6. PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U. S. dólares)	
Iván Macías Obando, (ver Nota 9)	450,000	450,000
Anticipos proveedores (1)	47,794	45,021
Crédito tributario Iva	9,089	7,003
Otros	<u>14,910</u>	<u>14,910</u>
Total	<u>521,793</u>	<u>516,934</u>

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

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</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>6,843</u>	<u>4,070</u>
Total	<u>47,794</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>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U. S. dólares)	
Perfilamdiminal Cia. Ltda., Contrato de comodato (1)	295,719	295,719
Otros (2)	<u>30,022</u>	<u>30,022</u>
Total	<u>325,741</u>	<u>325,741</u>

(1) Cuentas por cobrar partes relacionadas.- El 14 de septiembre del año 2015 las empresas, Innovación Inmobiliaria Imnoseiri S. A. (Comodante) y Perfilamdimaal Cia. 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.

17

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)	356
Total	<u>295,719</u>

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

<u>Descripción</u>	<u>Costo</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Costo neto</u>
	<u>.....(en U. S. dólares).....</u>		
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 ajustes efectuados para conciliar saldos con la empresa relacionada Perfilamdimaal Cia. Ltda., por préstamos recibidos y otros.

8. ACTIVO FIJO

Un resumen del activo fijo, es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(en U. S. dólares)</u>	
Muebles y enseres	37,453	37,453
Maquinarias y equipos	156,985	156,985
Equipo de computación	34,116	34,116
Vehículos	18,099	18,099
Adecuaciones	<u>278</u>	<u>278</u>
Total al costo	246,931	246,931
Menos depreciación acumulada	<u>223,545</u>	<u>204,931</u>
Activo fijos, neto	<u>23,386</u>	<u>42,000</u>

Los movimientos del activo fijo fueron como sigue:

	Diciembre 31.	
	<u>2017</u>	<u>2016</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	18,099	18,099
Adecuaciones	<u>278</u>	<u>278</u>
Total	<u>246,931</u>	<u>246,931</u>

Movimiento de la depreciación acumulada:

Saldo al inicio del año	204,931	185,845
Depreciación del año	<u>18,614</u>	<u>19,086</u>
Saldo al final del año	<u>223,545</u>	<u>204,931</u>
Activo fijo, neto	<u>23,386</u>	<u>42,000</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

874

<u>Letra No.</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Valor US\$.</u>
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.

Durante la auditoría practicada a los estados financieros correspondientes al año 2017, pudimos establecer que las letras de cambio fueron endosadas a favor de la compañía Prolingua S. A., sin embargo, hasta la fecha de emisión del informe no se ha efectuado ningún registro contable.

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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U. S. dólares)	
Cuentas por cobrar	4,407	4,407
Activo fijo	<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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U. S. dólares)	
Proveedores	170,530	176,169
Provisión impuesto a la renta empresa	645	5,961
Impuestos	6,395	2,969
Anticipos de clientes	24,428	24,428
Kairos Cía. Ltda.	5,767	
Otros	-	3
Total	<u>207,765</u>	<u>209,260</u>

13. PRÉSTAMOS DE PERSONAS NATURALES

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U. S. dólares)	
Diego Jarrin Sánchez, (ver Nota 19)	28,401	28,401
Marcia Vaca Castillo, (ver Nota 19)		10,000
Patricio Dueñas	15,141	20,141
Héctor Chávez (ver Nota 19)	<u>6,308</u>	<u>6,308</u>
Total	<u>49,850</u>	<u>64,850</u>

14. GASTOS ACUMULADOS

El 31 de agosto del año 2015, las empresas Innovación Inmobiliaria Immoesiri S. A. y Perfilamdimaal Cía. Ltda., celebran un Convenio de Subrogación Patronal, mediante el cual la empresa Innovación Inmobiliaria Immoesiri S. A. trasfiere a la empresa Perfilamdimaal Cía. Ltda., los derechos adquiridos de los trabajadores que han venido trabajando para la empresa Innovación Inmobiliaria Immoesiri 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 2017 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,	
	2017	2016
	(en U. S. dólares)	
Marcia Vaca Castillo (1), (ver Nota 19)	1,112,553	1,598,675
Prolingua S. A. (ver Nota 19)	435,688	348,088
Perfilamdimaal Cía. Ltda., (ver Nota 19)	202,309	202,309
Alejandro Jarrín Sánchez, (ver Nota 19)	106,740	54,088
Diego Jarrín Sánchez, (ver Nota 19)	565	565
Pablo Cuví		50,000
Ricardo Oña	50,000	50,000
Total	<u>1,907,855</u>	<u>2,303,725</u>

- (1) En el año 2015, la Administración de la compañía decidió reclasificar el valor de US\$. 1.597.157, de la cuenta por pagar a la empresa relacionada Prolingua S. A. a la cuenta por pagar Lcda. Marcia Vaca, en vista que los pagos efectuados y/o transferencias recibidas, registradas en la compañía, en su mayoría, fueron efectuados con tarjetas de crédito y/o fondos recibidos por la Lcda. Marcia Vaca.

En el mes julio del año 2017, la Representante Legal - Liquidadora de la compañía, Ingeniera Amparo Andrade, realizó una revisión documental de los registros efectuados en la cuenta por pagar a la Lcda. Marcia Vaca de los años 2011, 2012 y 2013, cuyo saldo al 31 de diciembre del 2013 fue de US\$. 1.598.675,23, y estableció que el valor de US\$. 1.099.470,52 fueron entregados por las Lcda. Marcia Vaca en calidad de préstamos y/o pagos efectuados a Entidades de Control, estableciendo una diferencia de US\$. 499.204,71, por lo que dispuso que se registre un ajuste al saldo de esta cuenta por el importe mencionado anteriormente, afectando a la cuenta de resultados acumulados de la compañía. El valor del ajuste mencionado anteriormente consta en el informe de entrega - recepción, emitido por la Representante Legal - Liquidadora de la compañía, Ingeniera Amparo Andrade, en el cual manifiesta que dicho ajuste fue puesto en conocimiento de los señores Accionistas de la compañía. Respecto del ajuste efectuado, no nos fue posible obtener información suficiente que nos permita establecer su razonabilidad.



16. 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 (pérdida) según estados financieros y la (pérdida) tributaria, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U. S. dólares)	
(Pérdida) según estados financieros	(76,951)	(61,006)
Más:		
Gastos no deducibles	4,605	4,476
(Pérdida) tributaria	(72,346)	(56,530)
Anticipo calculado (1)	645	6,173

- (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,	
	2017	2016
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año	6,173	7,616
Provisión	645	6,173
Pagos y/o compensaciones	(6,173)	(7,616)
Saldo al final del año	645	6,173

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.

Primer Suplemento del Registro Oficial No. 135, fechado, diciembre 7 del 2017, Decreto 210

En el Primer Suplemento emitido el 7 de diciembre del 2017, se publicó el Decreto No. 210, en el cual se establece las condiciones que deben cumplirse para acceder a las rebajas para el pago del impuesto del saldo del anticipo de impuesto a la renta, calculado para el año 2017, las mismas que se detallan a continuación:

Rebajas del 100 %.- Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a US\$: 500.000 (Quinientos mil dólares).

Rebajas del 60 %.- Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean entre US\$: 500.000 (Quinientos mil dólares) y un centavo de dólar hasta US\$: 1.000.000 (Un millón de dólares).

Rebajas del 40 %.- Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de US\$. 1.000.000,01 (Un millón de dólares y un centavo) y más.

17. 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,	
	2017	2016
	(en U. S. dólares)	
Edificios:		
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
Terrenos:		
Parque Industrial - Quito Sur calle Tercera y Calle "H", (registro proveniente de la fusión con Perfilam)	207,168	207,168
Cantón Milagro, Km.5.5 de la vía Milagro - Naranjito (ver Nota 8)		
Vehículos:		
Registro proveniente de la fusión con Perfilam	25,105	25,105
Total	389,174	389,174

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,	
	2017	2016
	(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	27,064	27,064
Total	(85,703)	(85,703)

18. GASTOS DE PERSONAL Y ADMINISTRATIVOS

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

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U. S. dólares)	
<u>Gastos del personal:</u>		
Honorarios profesionales	35,159	23,248
<u>Gastos administrativos:</u>		
Trasporte y fletes		123
Patentes y contribuciones	5,871	3,674
Servicios varios	1,594	2,765
Mantenimiento de vehículos, otros	690	1,908
Trámites legales	20	70
Depreciaciones	18,614	19,087
Total	26,789	27,627
Total gastos personal y administrativos	61,948	50,875

19. 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. 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,	
	2017	2016
	(en U. S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Perfilandimaal Cia. Ltda., (ver Nota 7)	325,741	325,741
<u>Préstamos a corto plazo, (ver Nota 13)</u>		
Diego Jarrín Sánchez	28,401	28,401
Marcia Vaca Castillo		10,000
Hector Chávez	6,308	6,308
Total	34,709	44,709

Préstamos a largo plazo, (ver Nota 15)

Prolingua S. A.	435,688	348,088
Perfilamdimaal Cía. Ltda.	202,309	202,309
Alejandro Jarrin Sánchez	106,740	54,088
Diego Jarrin Sánchez	565	565
Marcia Vaca Castillo	<u>1,112,553</u>	<u>1,598,675</u>
Total	<u>1,857,855</u>	<u>2,203,725</u>

20. CONTINGENCIAS

Según confirmación recibida en años anteriores, los asesores legales de la compañía, se encuentran representando a la compañía en un reclamo judicial, relacionado con la falta de pago de parte de la compañía Sociedad Inmobiliaria Inmogua 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 accesorios).

Sociedad Inmobiliaria Inmogua S. A., adeuda a la compañía Innovación Inmobiliaria Imoseiri 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 Inmogua 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 Imoseiri 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 Inmogua 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 Inmogua 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 Imoseiri 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, advirtiéndose 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 Inmogua S. A. supondría para la compañía Innovación Inmobiliaria Imoseiri 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 Imoseiri 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 Inmoguia 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 Inmoguia S. A. la han dejado en inactividad total y sin un domicilio oficial.

Basados en las conclusiones a las que han llegado los asesores legales consideramos 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

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

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (Septiembre 10, 2018) no se produjeron eventos importantes, que en opinión de la Administración de la compañía van a tener efectos significativos sobre los estados financieros adjuntos.

22. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos, por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido presentados a los señores Accionistas y a la Junta General de Accionistas para su aprobación, y en opinión del Representante legal - Liquidador de la compañía, serán aprobados sin modificaciones.
