

**Inmobiliaria María Victoria  
Inmomarivic S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**(Con el informe de los auditores independientes)**

**Inmobiliaria María Victoria Inmominarivic S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

**ÍNDICE DEL CONTENIDO**

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

**Abreviaturas usadas:**

NIIF - Norma Internacional de Información Financiera

NIC - Normas Internacionales de Contabilidad

US\$ - Dólares Estadounidenses

NIA- Normas Internacionales de Auditoria

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los miembros del Directorio y

Accionistas de

**Inmobiliaria María Victoria Inmomarivic S.A.:**

### **Informe sobre los estados financieros**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria María Victoria Inmomarivic S. A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria María Victoria Inmomarivic S. A. al 31 de diciembre del 2016, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF.

#### **Asunto que Requiere Enfasis**

#### **Consolidación**

Sin calificar nuestra opinión, informamos que de acuerdo a la normativa legal vigente y a lo revelado en la Nota 8 adjunta, la compañía Inmomarivic S.A., está obligada a consolidar sus estados financieros con su compañía relacionada Promoplast Procesadora de Materiales Plásticos S.A; donde tiene inversiones superiores al 50% de su patrimonio, los estados financieros adjuntos solo presentan la posición financiera individual.

## **Fundamento de la opinión**

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

auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de Inmobiliaria María Victoria Inmomarivic S. A., de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

## **Responsabilidades de la Dirección y de los Responsables del Gobierno de la Compañía con Respecto a los Estados Financieros**

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento revelando según corresponda las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento (hipótesis de negocio en marcha) excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no existe otra alternativa realista.

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

## **Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado

de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros se encuentra en el Anexo 1 de este informe. El Anexo 1 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

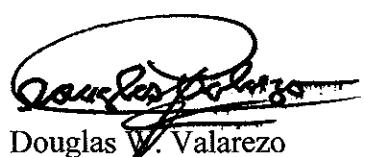
### **Informes Sobre Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios**

El Informe de Cumplimiento Tributario de Inmobiliaria María Victoria Inmomarivic S.A; al 31 de diciembre del 2016 se emite por separado.

Abril, 11 del 2017  
Guayaquil, Ecuador

*Valarezo & Asociados*

No. de registro en la  
Superintendencia de  
Compañías, Valores y Seguros: 578



Douglas W. Valarezo  
Socio  
Registro Profesional  
No. 31.196

## Anexo 1

### **Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de María Victoria Inmomarivic S.A
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de la entidad o actividades empresariales dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicamos a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

**INMOBILIARIA MARÍA VICTORIA INMOMARIVIC S. A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	178,013	23,766
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	141,030	192,292
Gastos pagados por anticipados		3,613	2,126
Activos por impuestos corrientes	6	172,138	115,047
Otros activos corrientes		25,265	33,700
Total activos corrientes		520,059	366,931
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedades de inversión	7	7,945,454	8,072,163
Inversiones a largo plazo	8	12,996,990	12,996,990
Otros activos no corrientes	9	667,443	424,812
Total activos no corrientes		21,609,887	21,493,965
Total activos		22,129,946	21,860,896
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	10	3,146,660	2,887,995
Pasivos por impuestos corrientes	6	13,927	16,994
Obligaciones acumuladas	11	38,450	17,500
Total pasivos corrientes		3,199,037	2,922,489
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar a largo plazo	12	14,126,928	14,126,928
Total pasivos no corrientes		14,126,928	14,126,928
<b>PATRIMONIO</b>	<b>14</b>		
Capital social		20,000	20,000
Resultados acumulados		4,791,479	4,800,177
Resultado del ejercicio		(7,498)	(8,698)
Total patrimonio		4,803,981	4,811,479
Total pasivos y patrimonio		22,129,946	21,860,896

Las notas adjuntas 1 a la 18 son parte integral de estos estados financieros.

Ing. Holger Garzón Castro  
Gerente General

C.P.A. Máximo Montenegro Ortega  
Contador General

**INMOBILIARIA MARÍA VICTORIA INMOMARIVIC S. A.**

**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	15		
Alquiler de bienes inmuebles		781,000	580,000
 GASTOS	16		
Administración y ventas		(776,338)	(576,701)
Financieros		-	(109)
 UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		4,662	3,190
Menos gasto por impuesto a la renta:	6		
Corriente		(12,160)	(11,888)
 UTILIDAD DEL EJERCICIO Y TOTAL DEL RESULTADO INTEGRAL		<u>(7,498)</u>	<u>(8,698)</u>

Las notas adjuntas 1 a la 18 son parte integral de estos estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Holger Garzón Castro  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
C.P.A. Máximo Montenegro Ortega  
Contador General

**INMOBILIARIA MARÍA VICTORIA INMOMARIVIC S. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

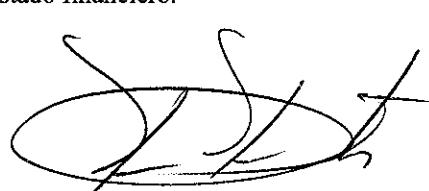
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Nota	2016	2015
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
<b>Clases de cobros por actividades de operación:</b>		
Cobros procedentes por la prestación de servicios	832,262	603,938
<b>Clases de pagos por actividades de operación:</b>		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(551,924)	(158,828)
Pagos a trabajadores	(53,773)	(152,471)
Impuestos a las ganancias pagado	(72,318)	(58,639)
Otras salidas de efectivo	-	(109)
Flujos de efectivo neto procedentes de actividades de Operación	154,247	233,891
<b>FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos a largo plazo	-	(434,635)
Total flujos de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de Financiamiento	-	(434,635)
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	154,247	(200,744)
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	23,766	224,510
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	178,013	23,766

Las notas 1 a la 18 son parte integral de este estado financiero.

  
Ing. Holger Garzón Castro  
Gerente General

  
C.P.A. Máximo Montenegro Ortega  
Contador General

INMOBILIARIA MARÍA VICTORIA INMOMARUVIC S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados					Total 4,820,177
	Nota	Capital Social	Ganancias Acumuladas	Proveniente de la adopción NIIF	Resultado del Ejercicio	
				3,525,893	5,049	
<u>Saldos al 31 de diciembre del 2014</u>		<u>20,000</u>	<u>1,269,235</u>			
Mas (menos) transacciones durante el año-						
Traspaso del resultado		-	5,049	-	(5,049)	-
Resultado del ejercicio		-	-	-	(8,698)	(8,698)
<u>Saldos al 31 de diciembre del 2015</u>		<u>20,000</u>	<u>1,274,284</u>	<u>3,525,893</u>	<u>(8,698)</u>	<u>4,811,479</u>
Mas (menos) transacciones durante el año-						
Traspaso del resultado		-	(8,698)	-	8,698	-
Resultado del ejercicio		-	-	-	(7,498)	(7,498)
<u>Saldos al 31 de diciembre del 2016</u>	<u>15</u>	<u>20,000</u>	<u>1,265,586</u>	<u>3,525,893</u>	<u>(7,498)</u>	<u>4,803,981</u>

Las notas adjuntas 1 a la 18 forman parte integral de estos estados financieros.

C.P.A. Máximo Montenegro Ortega  
Contador General

Ing. Holger Garzón Castro  
Gerente General

**INMOBILIARIA MARÍA VICTORIA INMOMARIVIC S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresadas en dólares estadounidenses)

**NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL**

La compañía Inmobiliaria María Victoria Inmومارivic S.A. fue constituida el 23 de octubre del 2012, con el objeto principal de dedicarse a la compraventa, corretaje, administración, arrendamiento, permuta, reparación y remodelación de toda clase de bienes inmuebles, tanto urbanos como rurales.

La escritura de escisión que dio paso a la compañía se inscribió el 23 de octubre del 2012 bajo el Registro Mercantil No. 19287. Esta escisión tuvo como objeto transferir los terrenos y edificios de Promoplast Procesadora de Materiales Plásticos S.A. a la compañía Inmobiliaria María Victoria Inmومارivic S.A. La contrapartida de este registro fue realizado contra el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF cuyo monto total fue de US\$3, 525,893.

Los accionistas de la compañía se detallan a continuación:

Nombre	Porcentaje de capital
Díaz Molina Victoria María	50.00%
Garzón Castro Hólger Guillermo	50.00%

**NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**(a) Declaración de cumplimiento-**

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

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIC 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

**(b) Bases de preparación-**

Los estados financieros de Inmobiliaria María Victoria Inmومارivic S.A. comprenden los estados de situación financiera, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF.

**(c) Efectivo y equivalentes al efectivo-**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye saldos de efectivo disponible en bancos locales.

**(d) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar-**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son efectivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas por cobrar comerciales no incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituiría en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas en caso de necesitarla.

**(e) Propiedad de inversión-**

- (i) Medición en el momento del reconocimiento. - Las partidas de propiedades de inversión se medirán inicialmente por su costo.
- El costo de propiedades de inversión comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.
- (ii) Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo. - Despues del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen. Las propiedades de inversión de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disagregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.
- (iii) Método de depreciación y vidas útiles. - El costo de propiedades de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las partidas de propiedades de inversión con sus respectivas vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>	<u>Porcentaje</u>
Edificios	20	5%
Instalaciones	10	10%

- (iii) Retiro o venta de propiedades de inversión. - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

(f) Inversión-

Métodos de participación. - La inversión se registra inicialmente al costo, y se incrementará y disminuirá su importe en libros para reconocer la porción que corresponde al inversor en el resultado del periodo obtenido por la entidad participada después de la fecha de adquisición.

Las distribuciones recibidas de las participadas reducirán el importe en libros de la inversión.

(g) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar-

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas y accionistas 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.

(h) Impuestos-

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

- (i) Impuesto corriente. - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) 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 para cada período.

(i) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene la obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

(j) Beneficios a empleados-

- (i) Participación a trabajadores. - la compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

(k) Reconocimiento de 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.

Los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de determinación de la prestación final del período sobre el que se informa.

(l) Gastos-

Los gastos se registran al costo histórico. Los cuales se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

(m) Compensación de saldos y transacciones-

Como norma general, en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que contractualmente o por norma legal contemplan la posibilidad de compensación o que la compañía tenga la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentarán netos en resultados.

(n) Nuevas normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2016 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

- NIC 36 – Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros.
- NIIF 11 – “Acuerdos Conjuntos”, enmienda con relación a la contabilización de adquisiciones en operaciones conjuntas.
- NIC 16 – “Propiedades, plantas y Equipos” y NIC 38 – “Activos Intangibles”, enmiendas con relación a la aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

- NIC 41 – “Agricultura”, enmienda con relación a las plantas productoras.
- NIC 27 – “Estados financieros separados”, enmienda con relación al método de la participación en los estados financieros separados.
- NIIF 10 – “Estados financieros consolidados” y NIC 28 – “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”, enmiendas con relación a la venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.
- NIIF 10 – “Estados financieros consolidados”, NIIF 12 – “Información a revelar sobre participación en otras entidades y NIC 28 – “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”, enmiendas con relación a la aplicación de la excepción de consolidación en las entidades de inversión.
- NIC 1 – “Presentación de los estados financieros”, enmienda con relación a la iniciativa sobre información a revelar.
- NIIF 14 – “Cuentas de diferimientos de actividades reguladas”. Esta norma tiene vigencia por entidades cuyos primeros estados financieros conforme a las NIIF correspondan a un periodo que comience a partir del 1 de enero del 2016.

La adopción de estas normas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía Inmobiliaria María Victoria Inmomarivic S.A.

(o) Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aun no vigentes-

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la compañía Inmobiliaria María Victoria Inmomarivic S.A.:

Normas	Fecha de entrada en vigencia
NIIF 9 – “Instrumentos financieros.”	1 de enero de 2018
NIIF 15 – “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.”	1 de enero de 2017
NIIF 16 – “Arrendamientos”	1 de enero de 2019

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los estados financieros en conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera requiere que la administración realice ciertas estimaciones

y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes. La compañía no ha considerado utilizar en el proceso de aplicación de los criterios contables del deterioro de activos el cual establece que a la fecha de cierre de cada período o en aquella fecha que se considere necesario, se analice el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

#### NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el efectivo y equivalentes al efectivo consistía en:

	2016	2015
Banco Local	178,013	23,766

Corresponde a un banco local, que posee una calificación de AAA-.

#### NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar consistían en:

	2016	2015
Clientes	3,048	80,304
Otras cuentas por cobrar:		
Préstamos a empleados	76	76
Anticipo a proveedores	137,906	111,912
	<b>141,030</b>	<b>192,292</b>

**NOTA 6. IMPUESTOS:**

Activos y pasivos del año corriente- Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	2015	Movimientos		2016
		Crédito Tributario	Compensación	
<b>Activos por impuestos corrientes:</b>				
Retención en la fuente	46,400	134,868	81,219	100,049
Retención en la fuente de años anteriores	37,277	71,790	37,277	71,790
Crédito tributario ISD	31,370	37,501	68,572	299
	<b>115,047</b>	<b>244,159</b>	<b>187,068</b>	<b>172,138</b>

	2015	Movimientos		2016
		Pagos y/o Ajustes	Retenciones e impuestos	
<b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>				
Impuesto a la renta por pagar	11,888	11,888	12,161	12,160
Impuesto al valor agregado-IVA por pagar y retenciones	2,520	20,125	17,635	30
Retenciones de impuesto a la renta	2,586	45,415	44,565	1,736
	<b>16,994</b>	<b>77,428</b>	<b>74,361</b>	<b>13,927</b>

Impuesto a la renta reconocida en los resultados- Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2016	2015
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	4,662	3,190
Más (menos) - Partidas de conciliación		
Gastos no deducibles	50,615	50,845
Utilidad gravable	55,277	54,035
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<b>12,160</b>	<b>11,888</b>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2016, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas distribución, y en un 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización

**NOTA 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

Los saldos de propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2016 y 2015 y los movimientos por los años terminados en esas fechas fueron los siguientes:

	Saldos al 31/12/2014	Adiciones y/o (retiros), netos	Saldos al 31/12/2015	Adiciones y/o (retiros), netos	Saldos al 31/12/2016
Terrenos	3,446,721	222,152	3,668,873	-	3,668,873
Edificios	3,439,304	1,165,641	4,604,945	-	4,604,945
Instalaciones	5,052	-	5,052	-	5,052
	6,891,077	1,387,793	8,278,870	-	8,278,870
Menos - Depreciación Acumulada	(116,636)	(90,071)	(206,707)	(126,709)	(333,416)
	<b>6,774,441</b>	<b>1,297,722</b>	<b>8,072,163</b>	<b>(126,709)</b>	<b>7,945,454</b>

**NOTA 8. INVERSIONES A LARGO PLAZO:**

Las inversiones a largo plazo al 31 de diciembre del 2016 y 2015 consistían en:

	2016	2015
Mundimagic S.A.	2,096,990	2,096,990
Promoplast Procesadora de Materiales Plásticos S.A.	10,900,000	10,900,000
(1)	<b>12,996,990</b>	<b>12,996,990</b>

(1) Consisten en negociaciones por compra en paquete accionario de sus compañías relacionadas que fue realizada en el año 2013, registradas contra una cuenta por pagar a los accionistas de estas Compañías. Estas inversiones se encuentran registradas al costo, para el caso de la inversión realizada con la compañía Promoplast Procesadora de Materiales Plásticos S.A. los presentes estados financieros deben presentarse consolidados ya que posee participación superior al 50%, mientras que la inversión en la compañía Mundimagic S.A., deberá ser ajustada al valor patrimonial proporcional.

**NOTA 9. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:**

Los saldos de construcciones en curso al 31 de diciembre del 2016 y 2015 consistían en:

	2016	2015
Edificaciones y adecuaciones	625,267	238,352
Inmobiliarias	42,176	186,460
	<b>667,443</b>	<b>424,812</b>

Corresponden a inversiones en activos fijos que se encuentran realizándose a largo plazo, y que solo una vez concluidos serán reclasificados.

**NOTA 10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar consistían en:

		2016	2015
Proveedores locales		33,052	8,450
Préstamos a compañías relacionadas	(1)	3,012,081	2,850,353
Préstamos a accionistas		99,367	29,192
Provisiones		2,160	-
		<b>3,146,660</b>	<b>2,887,995</b>

(1) Corresponde a valores por pagar a su cliente y compañía relacionada Promoplast Procesadora de Materiales Plásticos S.A. por concepto de anticipos por US\$771,150 y por préstamos que no generan intereses por US\$2,240,931.

**NOTA 11. OBLIGACIONES ACUMULADAS:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las obligaciones acumuladas se desglosan de la siguiente manera:

	2016	2015
Beneficios Sociales	32,537	11,674
Aporte al IESS	5,090	5,263
Participación de trabajadores	823	563
	<b>38,450</b>	<b>17,500</b>

**NOTA 12. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por pagar a largo plazo se detallan a continuación:

	2016	2015
Procesadora de Materiales Plásticos Promoplast S.A.	1,219,151	1,219,151
Ing. Hólger Garzón C.	704,471	704,471
Ing. Hólger Garzón D.	263,721	263,721
Ing. Mario Garzón D.	266,485	266,485
Eco. Álvaro Garzón D.	251,514	251,514
Accionistas largo plazo	(1) 11,421,586	11,421,586
	<b>14,126,928</b>	<b>14,126,928</b>

(1) Incluye pasivo por negociación en compra de paquete accionario de sus compañías relacionadas, (Ver nota 8).

**NOTA 13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es como sigue:

	Nota	2016	2015
<b><u>Activos financieros:</u></b>			
Costo amortizado			
Efectivos y equivalentes de efectivo	4	178,013	23,766
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	141,030	192,292
		<u>319,043</u>	<u>216,058</u>
<b><u>Pasivos financieros</u></b>			
Costo amortizado			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	12	3,146,660	2,887,995
Cuentas por pagar a largo plazo	14	14,126,928	14,126,928
		<u>17,273,588</u>	<u>17,014,923</u>

**NOTA 14. PATRIMONIO:**

Capital social- El capital social autorizado consiste en 20,000 acciones de US\$ 1.00 valor nominal unitario, todos los cuales en conjunto representan el ciento por ciento del capital social de la compañía.

Reserva legal- La Ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado 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.

Resultados acumulados- Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	2016	2015
Resultado años anteriores	4,800,177	4,795,128
Resultado ejercicio año anterior	(8,698)	5,049
	<u>4,791,479</u>	<u>4,800,177</u>

**NOTA 15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Los ingresos que la Compañía generó al 31 de diciembre del 2016 y 2015 consisten en el alquiler de bienes inmuebles a su Compañía relacionada Promoplast Procesadora de materiales Plásticos S.A.

**NOTA 16. GASTOS:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los gastos hacen referencia al siguiente detalle:

	2016	2015
Gastos administrativos	776,326	576,689
Otros	12	121
	<b>776,338</b>	<b>576,810</b>

**NOTA 17. 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 (Abril, 11 del 2017) no se produjeron eventos que, en opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

**NOTA 18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la administración en marzo, 10 del 2017 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación.