

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA.

**BASE DE PRESENTACION, PRINCIPIOS,
NORMAS, POLITICAS CONTABLES BAJO
NIIF PARA PYMES VIGENTES 2016**

TABLA DE CONTENIDO
INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA.

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Breve descripción de constitución de la empresa
- 1.2. Objeto Social
- 1.3. Plazo de Duración
- 1.4. Domicilio Principal de la Empresa
- 1.5. Domicilio Fiscal
- 1.6. Ruc
- 1.7. Expediente
- 1.8. Año de presentación
- 1.9. Forma Legal
- 1.10. CIIU Operación Principal
- 1.11. Descripción del CIIU
- 1.12. Forma estructura organizacional y societaria:
- 1.13. Integración de Socios
- 1.14. Integración de Administradores Actuales 2016
- 1.15. Capital de Integración

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

- 2.1. Base de Presentación
- 2.2. Cualidades de los Estados Financieros 2016
- 2.3. Moneda
- 2.4. Responsabilidad de la información
- 2.5. Periodo Contable
- 2.6. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

**3. PRINCIPIOS CONTABLES CON RELACION A LAS NORMAS INTERNACIONALES
DE INFORMACION FINANCIERA**

- 3.1. Postulado o principio básico
- 3.2. Principios generales
- 3.3. Principios dados por los supuestos derivados del ambiente económico

- 3.4. Principios que establecen la base para cuantificar las operaciones de la entidad y los eventos económicos que la afectan.

4. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA "NIIF PARA PYMES"

- 4.1. Concepto General de Aplicación y Objetivo de las Normas NIIF para PYMES

5. POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

- 5.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo
- 5.2. Otros Activos no corrientes
- 5.3. Cuentas comerciales a pagar
- 5.4. Impuesto a las Ganancias
- 5.5. Otros pasivos corrientes
- 5.6. Patrimonio
- 5.7. Reconocimiento de costos y gastos
- 5.8. Principio de Negocio en Marcha
- 5.9. Situación Financiera

6. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

- 6.1. Actividades Operativas
- 6.2. Actividades de inversión
- 6.3. Actividades de financiación
- 6.4. Flujos de efectivo

7. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO Y PRINCIPIOS

- 7.1. Riesgo de mercado
- 7.2. Riesgo de tipo de interés
- 7.3. Riesgo de cambio
- 7.4. Riesgo de crédito
- 7.5. Riesgo de Liquidez
- 7.6. Riesgo Operativo

8. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

- 8.1. Detalle de información financiera (incluyen Estados Financieros 2016)

INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(En dólares Americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA.: (En adelante "La empresa") Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 20 de Junio del 2014, inscrita en el Registro Mercantil el 08 de Julio del 2014 en la Notaría veinte y seis del cantón Quito.

OBJETO SOCIAL: La empresa se dedica a la compra venta de inmuebles, su alquiler y operación por cuenta propia o ajena, ejercer el negocio de administración de bienes inmuebles o raíces.

PLAZO DE DURACION: 50 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil del 08 de Julio del 2014.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: Santa Prisca, calle Francisco Salazar N.EO-59 y Tamayo Edificio VIRTU piso 6 referencias diagonal al Concejo de la Judicatura.

DOMICILIO FISCAL: En la ciudad de Quito

RUC: 1792518857001.

EXPEDIENTE: 179900

AÑO DE PRESENTACION: Ejercicio Fiscal 2016

FORMA LEGAL: Compañía Responsabilidad Limitada.

CIU OPERACIÓN PRINCIPAL: L6810.01



DESCRIPCIÓN DEL CIU: Compra - Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años. Forma estructura organizacional: la empresa cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa, en base a su organigrama estructural.

INTEGRACION DE SOCIOS:

N	IDENTIFICACION	NOMBRE	NACIONALIDAD	TIPO DE INVERSION	CAPITAL
1	1717233140	BAUM PASTERNAK JOSE	COLOMBIA	EXT. DIRECTA	500,00
2	1792148723001	GOLDENMOB S.A.	ECUADOR	NACIONAL	500,00
TOTAL					1.000,00

INTEGRACION DE ADMINISTRACION

IDENTIFICACION	NOMBRE	NACIONALIDAD	CARGO
1717233140	BAUM PASTERNAK JOSE	COLOMBIA	GERENTE GENERAL
1705007787	HELLER RAPAPORT	ECUADOR	PRESIDENTE

CAPITAL SUSCRITO: Su capital es \$1000.00, con un valor nominal de \$1.00

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros con Normas "PYMES".

Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES).

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF para Pymes, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. Exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.



Los estados financieros presentados por la empresa INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA., tienen cualidades que exigen las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES)., que se detallara a continuación:

- **Comprensibilidad:** Información razonable, y no permite que se emita información relevante.
- **Relevancia:** Nos permite evaluar los eventos pasados, presentes o futuros, o a confirmar o corregir sus evaluaciones pasadas.
- **Materialidad:** Las evaluaciones y decisiones necesarias para la preparación de nuestros estados financieros se basaron en lo relativamente importante, para determinar lo cual se necesita emplear el buen juicio profesional.
- **Confiabilidad:** Desempeño obtenido en el periodo determinado año 2016.
- **Sustancia sobre forma:** La transacción contable de la empresa, así como los eventos y condiciones determinadas por Gerencia presenta de acuerdo a las normas vigentes legales. Esto mejora la confiabilidad de nuestros estados financieros.
- **Prudencia:** Nuestros activos, pasivos, ingresos y gastos se controlan en una forma justa y adecuada mediante nuestros flujos de caja semanales como política de control establecida por Gerencia.
- **Compleitud:** La información contenida en los estados financieros es completa, dentro de los límites de la materialidad y del costo.
- **Comparabilidad:** Los estados financieros de la empresa. Incluye la información sobre las políticas de contabilidad empleadas.
- **Oportunidad:** La información financiera nos brinda apoyo para la toma de decisiones Gerenciales y Financieras.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General Ordinaria.
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo en una forma directa, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado a la fecha.

Los estados financieros de la empresa, correspondientes al ejercicio 2016 fueron aprobados por la Junta General Ordinaria de Socios. Estos estados financieros anuales, fueron confeccionados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF para PYMES".

Moneda

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en estos Estados Financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal, en que la empresa opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en unidades monetarias (\$Dólares Americanos), que es la moneda funcional y de presentación en dólares americanos.

Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del representante legal, ratificadas posteriormente por la Junta de Socios.



En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2016 y el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre del 2016, Notas complementarias a los Estados Financieros año 2016.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimientos igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

3. PRINCIPIOS CONTABLES CON RELACION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

En la presentación y elaboración de estados financieros de la empresa correspondientes al ejercicio 2016, se han aplicado las siguientes clases de principios contables:

- a. **Postulado o principio básico:** Constituye la formulación de los principios generales donde se determina que la contabilidad no puede perjudicar a un patrimonio en beneficio de otro. El principio que lo forma es el de equidad y pertinencia.
- b. **Principios generales:** Están elaborados en base a los postulados, los cuales tienden a que la información de la contabilidad financiera logre el objetivo de ser útil para la toma de decisiones económicas.
- c. **Principios dados por los supuestos derivados del ambiente económico:** En esta parte entra todo lo que tenga que ver con la empresa,

el medio y la sociedad. Los principios que lo forman son: entidad, énfasis en el aspecto económico, cuantificación y unidad de medida.

- d. **Principios que establecen la base para cuantificar las operaciones de la entidad y los eventos económicos que la afectan:** Valor histórico, dualidad económica, negocio en marcha, realización contable y periodo contable.

4. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA "NIIF PARA PYMES"

a) Concepto General de Aplicación y Objetivo de las Normas NIIF para PYMES

Las NIIF para las PYMES es una norma autónoma, diseñadas para satisfacer las necesidades y capacidades de las pequeñas y medianas empresas (PYMES), que se estima y representan más del 95 por ciento de todas las empresas de todo el mundo incluido nuestro país Ecuador.

Las NIIF para las PYMES establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros con propósito de información general.

También pueden establecer estos requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones que surgen principalmente en sectores industriales específicos.

Las NIIF se basan en un Marco Conceptual, el cual se refiere a los conceptos presentados dentro de los estados financieros con propósito de información general. Para las Pymes es de gran importancia conocer sobre la aplicabilidad de las NIIF.

En comparación con las NIIF completas (y muchos PCGA nacionales), las NIIF para las PYME son menos complejas en una serie de formas para tratar ciertos eventos y transacciones en los Estados Financieros.



Algunos temas han sido considerados no relevantes para las PYME y por tal razón se han omitido. **Ejemplos de ello: las ganancias por acción, la información financiera intermedia, y la información por segmentos.** Además INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA., no aplica ninguna de estas normas mencionadas.

Dónde las NIIF completas permiten opciones de políticas contables, las NIIF para PYME sólo permite la opción más fácil. Ejemplos de ello: no hay opción de revalorizar la propiedad, planta y equipo o intangibles, se acepta un modelo de costo de depreciación de las propiedades de inversión a menos que el valor razonable esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado; no existe el enfoque de corredor "de ganancias y pérdidas actuariales.

Muchos de los principios de reconocimiento y valoración de los activos, pasivos, ingresos y gastos contemplados en las NIIF completas se han simplificado. Por ejemplo, la amortización del Goodwill, los costos de préstamos y los costos de Investigación y Desarrollo se consideran gastos; se considera el modelo de costo para los asociados y entidades controladas de forma conjunta.

Este concepto de normas NIIF para PYMES la empresa INMOBILIARIA METAFORM CIA. LTDA., aplicado correctamente y estrictamente como dice las normas.

5. POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2016, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

- **Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

Se registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la empresa para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se contabilizan en efectivo y equivalentes de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles.

- **Activos Financieros**

Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, dentro del alcance de la sección 11 "Instrumentos Financieros" y sección 2 "Conceptos y Principios generales", presentación, reconocimiento y medición son clasificados como activos financieros para préstamos y cuentas por cobrar, la empresa ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados

- **Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados**

- De actividades ordinarias que generan intereses

- De actividades ordinarias que no generan intereses

- **Documentos y cuentas por cobrar de clientes relacionados**

- **Otras cuentas por cobrar relacionadas**

- **Otras cuentas por cobrar**

- **(-) Provisión cuentas incobrables**

- **Documentos y Cuentas por Cobrar clientes**

Documentos y Cuentas comerciales incluyen principalmente las cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados. Son importes debido por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos, se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente al costo. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado, que no es otra cosa que al cálculo de la tasa de intereses efectiva, que iguala los flujos estimados con el importe neto en libros de la cuenta por cobrar.

Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 45 días, lo que está en línea con la práctica de

mercado, y las políticas de crédito de la empresa, por lo tanto se registra al precio de la factura, la política de crédito de la empresa es de 45 días.

- **Propiedad Planta y Equipo**

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición, se incluirá los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se utilizaran por más de un periodo, el costo es valorado mediante la factura de compra al proveedor y son utilizados por la empresa

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual, los cargos anuales por depreciación se realizan con la cuenta de pérdidas y ganancias.

- **Cuentas comerciales a pagar**

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio.

Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos.

En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 90 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado y es la política de la empresa, lo cual implica que no hay interés implícito en las cuentas por pagar



- **Obligaciones con Instituciones Financieras**

En esta cuenta se registraran las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento menos de un año registrados en el pasivo corriente y la porción no corriente, registradas en pasivos no corrientes, llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas, en esta cuenta se contabilizaran los sobregiros bancarios, cuando aplique Efectivo.

- **Impuesto a las Ganancias**

El impuesto causado se determina de la base gravable el 22% para el ejercicio 2016, el impuesto por pagar se establece del impuesto causado menos los créditos tributarios que tiene derecho la empresa que comprenden; Retenciones del Impuesto del año corriente, anticipos pagados en el ejercicio anterior, créditos tributarios a favor de años anteriores.

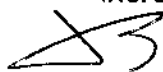
El anticipo del impuesto a la renta, es el impuesto mínimo a pagar en el siguiente año fiscal, declarado por la empresa en el formulario 101 del impuesto a la renta.

- **Patrimonio**

Es el interés residual en los activos de una empresa, luego de deducir todos sus pasivos. Incluye las inversiones realizadas por la propietarios de la empresa más los incrementos de dicha inversión, ganadas mediante las operaciones rentables y conservadas para el uso en las operaciones de la empresa, menos las reducciones a las inversiones de los propietarios como resultado de operaciones no rentables y las distribuciones a los socios o propietarios.

- **Ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los



propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos.

El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones y en cumplimiento con la norma Tributaria

- **Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

- **Principio de Negocio en Marcha**

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

- **Situación Fiscal**

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

6. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

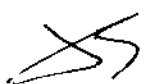


- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

7. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO Y PRINCIPIOS

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

- **Riesgo de mercado:** Asociado a las fluctuaciones de los precios de determinadas variables financieras.
- **Riesgo de tipo de interés:** Es consecuencia de la volatilidad de los tipos de interés y que se aproxima con medidas de duración y sensibilidad.
- **Riesgo de cambio:** Consecuencia de la volatilidad del mercado de divisas.
- **Riesgo de crédito:** Es consecuencia de la posibilidad de que una de las partes de un contrato financiero no asuma sus obligaciones, y como consecuencia de posibles rebajas en las calificaciones crediticias por parte de las agencias de rating, lo que altera el diferencial de crédito en los mercados.
- **Riesgo de Liquidez:** Es el hecho de que una de las partes de un contrato financiero no pueda obtener la liquidez necesaria para asumir sus obligaciones, a pesar de disponer de activos valiosos y de tener la voluntad de vender.



Así la imposibilidad de vender con la suficiente rapidez y al precio adecuado impide el repago de sus deudas.

- **Riesgo Operativo:** Se refiere a la posibilidad de sufrir pérdidas debido a la inadecuación o a fallos de los procesos, el personal y los sistemas internos o bien a causa de acontecimientos externos.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por la empresa.
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.
- Aplicar la planificación, organización, dirección, coordinación, control, en todas las áreas que la empresa utilice.

8. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

A la presentación de estos estados financieros no tenemos conocimiento de hechos y eventos que puedan afectar la presentación razonable de los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2016.


Representante Legal
Ing. Jose Baum Pasternak
Ruc o CL 1717233140


Contador (a)
Lic. Lourdes Mariana Simbaña Peréz
Ruc. 1712840287001

INMOBILIARIA METAFORM CIA LTDA
Notas a los Estados Financieros
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

9 10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Dic-15

Dic-16

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	Caja General		
	Subtotal Caja	-	-
	BANCOS LOCALES		
	Banco Bolivariano	400,18	151,87
	Subtotal Bancos e Inversiones	400,18	151,87
10101	TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	400,18	151,87

10 10102 ACTIVOS FINANCIEROS

Dic-15

Dic-16

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1010208	Otras Cuentas por Cobrar no Relacionadas	550,00	550,00
	TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	550,00	550,00

11 10105 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Dic-15

Dic-16

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1010501	Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	1.994,49	1.999,22
1010502	Crédito Tributario a favor RENTA	24,85	64,48
10105	TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	2.019,34	2.063,70

12 10201 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Dic-15

Dic-16

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
1020103	Construcción en Curso	17.000,00	-	17.000,00
	Total Costo Propiedad, planta y equipo	17.000,00	-	17.000,00
1020112	(-) Depreciación acumulada Propiedades, planta y equipo		-	
	Total Depreciación Acumulada	-	-	-
10201	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (neto)	17.000,00	-	17.000,00

13 20103 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Dic-15

Dic-16

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010301	Proveedores Locales	10.008,47	10.008,47
2010302	Proveedores del Exterior		
20103	TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	10.008,47	10.008,47

14 20107 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Dic-15

Dic-16

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010701	Con la Administración Tributaria	0,20	
2010702	Impuesto a la Renta del Ejercicio por Pagar	59,03	-
20107	TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	99,48	-

15 20108 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Dic-15

Dic-16

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
20108	Otras Cuentas por pagar relacionadas	8.683,68	8.683,68
20108	TOTAL CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	8.683,68	8.683,68

16 301 CAPITAL SOCIAL

Dic-15

Dic-16

En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones y/o participaciones, según la escritura pública

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30101	Capital Suscrito o asignado		
	GOLDENMOB S.A.	500,00	500,00
	Baum Pasternac Jose	500,00	500,00
301	TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	1.000,00	1.000,00

17 **RESERVAS**

Dic-15

Dic-16

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30401	Reserva Legal		10,46
30402	Reserva Facultativa y Estatutaria		
304	TOTAL RESERVAS	-	10,46

18 **RESULTADOS ACUMULADOS**

Dic-15

Dic-16

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30601	Ganancias acumulados		198,83
30602	(-) Pérdidas Acumuladas	-	-
306	TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	-	198,83

19 **307 RESULTADOS DEL EJERCICIO**

Dic-15

Dic-16

Código	DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
30701	Ganancia neta del Período	177,90	-
30702	(-) Pérdidas Neta del Período	-	(135,87)
307	TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO	177,90	(135,87)

20 **41 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Dic-15

Dic-16

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
4101	Ventas		
4102	Prestación de Servicios	500,00	-
41	TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	500,00	-

21 **51 COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCION**

Dic-15

Dic-16

ACTIVO	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	510407	Suministros materiales y repuestos	46,54	
	510408	Otros Costos de producción		
	51	TOTAL COSTOS DE PRODUCCIÓN Y VENTAS	46,54	-

22 **5202 GASTOS DE ADMINISTRACION**

Dic-15

Dic-16

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520220	Impuestos, Contribuciones y otros	83,36	30,81
520228	Otros gastos	70,00	80,00
	Subtotal Gastos de Administración	153,36	110,81
	Total Gastos de Venta y Administrativos	153,36	110,81

23 **5203 GASTOS FINANCIEROS**

Dic-15

Dic-16

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520301	Intereses	31,78	25,06
5203	Total Gastos Financieros	31,78	25,06

24 **CONCILIACIÓN TRIBUTARIA**

Dic-15

Dic-16

Casillero o Súper	Casillero SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
60	801/802	Ganancia (Pérdida) antes del 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta	268,32	(135,87)
61	803	(-) 15% Participación a Trabajadores	(40,25)	-
	804	(-) 100% Dividendos Exentos	-	-
62	819	Ganancia (Pérdida) antes de impuestos	228,07	(135,87)
63	839	Impuesto a la Renta Causado (23%) (22%)	(50,18)	-
64		GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DE IMPUESTO DIFERIDO	177,90	(135,87)
65		(-) GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO	-	
66		(+) INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO		
67		(=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS	177,90	(135,87)

INMOBILIARIA METAFORM CIA LTDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

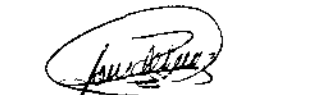
		NOTAS	Al 31 de Diciembre	
			2015	2016
			US\$	US\$
1	ACTIVO			
101	ACTIVO CORRIENTE			
10101	Efectivo y equivalentes del efectivo	9	400,18	151,87
10102	Activos Financieros			
10102	Documentos y Cuentas por Cobrar Clientes		-	-
10102	Otras Cuentas por Cobrar	10	550,00	550,00
1010209	(Provisión Cuentas Incobrables		-	-
10103	Inventarios		-	-
1010313	(-)Provisión Por Valor Neto de Realización y Otros		-	-
10104	Servicios y Otros Pagos Anticipados		-	-
10105	Activos por Impuestos Corrientes	11	2.019,34	2.063,70
10108	Otros activos Corrientes		-	-
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2.969,52	2.765,57
102	ACTIVO NO CORRIENTE			
10201	Propiedad, Planta y Equipo	12	17.000,00	17.000,00
1020112	(-)Depreciación Acumulada		-	-
10202	Propiedad de Inversión (Neto)		-	-
10204	Activo Intangible		-	-
1020404	(-)Amortización Intangibles		-	-
10205	Activos por Impuestos Diferidos		-	-
10206	Activos Financieros no corrientes		-	-
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		17.000,00	17.000,00
1	TOTAL ACTIVO		19.969,52	19.765,57
2	PASIVO			
201	PASIVO CORRIENTE			
20103	Cuentas y Documentos por pagar	13	10.008,47	10.008,47
20104	Obligaciones con Instituciones Financieras		-	-
20105	Provisiones		-	-
20107	Otras Obligaciones Corrientes	14	99,48	-
20108	Cuentas por pagar diversas relacionadas	15	8.683,68	8.683,68
20109	Otros pasivos financieros		-	-
20110	Anticipo de Clientes		-	-
20112	Porción Corriente de provisiones por beneficios a empleados		-	-
20113	Otros Pasivos Corrientes		-	-
	TOTAL PASIVO CORRIENTE		18.791,63	18.692,15
	Suman y pasan....		18.791,63	18.692,15

*Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA METAFORM CIA LTDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

		Al 31 de Diciembre	
		NOTAS	
		2015	2016
Suman y Vienen.....		18.791,63	18.692,15
202 PASIVO NO CORRIENTE			
20201 Pasivos por contratos de arrendamiento financiero		-	-
20202 Cuentas por pagar		-	-
20203 Obligaciones con Instituciones Financieras		-	-
20204 Cuentas por pagar diversas relacionadas		-	-
20206 Anticipo de Clientes		-	-
20207 Provisiones por Beneficios a Empleados		-	-
20208 Otras Provisiones		-	-
20209 Pasivo Diferido		-	-
20210 Otros Pasivos No Corrientes		-	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		-	-
2 TOTAL PASIVO		18.791,63	18.692,15
301 PATRIMONIO NETO			
30101 Capital Suscrito o Asignado	16	1.000,00	1.000,00
302 Aportes para futuras capitalizaciones		-	-
30401 Reserva Legal	17	-	10,46
30402 Reservas Facultativa y Estatutaria		-	-
305 OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
30502 Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo		-	-
306 RESULTADOS ACUMULADOS			
30601 Ganancias acumuladas	18	-	198,83
30602 (-) Pérdidas Acumuladas		-	-
30603 Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF		-	-
30604 Reserva de capital		-	-
30605 Reserva por Donaciones		-	-
30606 Reserva por Valuación		-	-
30607 Superávit por revaluación de Inversiones		-	-
307 RESULTADOS DEL EJERCICIO			
30701 Ganancia neta del Período	19	177,90	-
30702 (-) Pérdidas Neta del Período		-	(135,87)
TOTAL PATRIMONIO NETO		1.177,90	1.073,42
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		19.969,52	19.765,57
		(0,00)	-


Ing. Baum Hasterias Jose
RUC o CL 1717233140
Representante Legal


Lic. Lourdes Mariana Simbaña P.
Contadora General
1712840287001
Reg. 30885

*Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA METAFORM CIA LTDA
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (Por Función)
Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

			Diciembre 2015	Diciembre 2016
	Notas			
INGRESOS				
41		INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
4101		Ventas Netas	20	-
41		VENTAS NETAS		-
51		(-) COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION		
		Costo de venta y producción	21	-
42		GANANCIA BRUTA		-
43		Otros Ingresos		-
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS				
5201		Gastos de ventas		-
5202		Gastos de Administración	22	110,81
		TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS		110,81
5203		GASTOS FINANCIEROS		
		Interés, comisiones de Operaciones Financieras	23	25,06
		TOTAL GASTOS FINANCIEROS		25,06
5204		OTROS GASTOS		-
60		GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS	24	(135,87)
61		15% Participación a Trabajadores	24	-
62		Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos		(135,87)
63		Impuesto a la Renta	24	-
64		GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DEL IMPUESTO DIFERIDO		(135,87)
65		(-)GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO		-
66		(+)INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO		-
67		(=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS		(135,87)
81		COMPONENTES DEL OTRO RESULTADO INTEGRAL		
		Ganancias por Revaluación de Propiedad Planta y Equipo		-
		Reversión del Deterioro (Pérdida por Deterioro) de una Activo Reval		-
		TOTAL COMPONENTES DEL OTRO RESULTADO INTEGRAL		-
82		RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		(135,87)


Ing. Saúl Páez
Rut o CL 1717233140
Representante Legal


Lic. Lourdes Mariana Simbaño
Contadora General
1712840287001
Reg. 30885

*Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA METAFORM CIA LTDA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

DESCRIPCION COMPLETA US	CÓDIGO	CAPITAL SOCIAL	ACRÉDITOS PASIVOS PARA CAPITALIZACIÓN	RESERVAS			DEPRECIACIÓN POR VALUACIÓN	RESERVA ZAFOS ACUMULADOS				RESERVA ZAFOS POR DEFICITO		TOTAL PATRIMONIO
				RESERVA LEGAL	RESERVA DE RETENCIÓN Y EFECTIVIDAD	PROVISIONES, PLANTAS Y EQUIPO		GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PERDIDAS ACUMULADAS	RESERVA ZAFOS POR DEFICITO	RESERVA DE CAPITAL	GANANCIAS ACUMULADAS POR DEFICITO	(-) PERDIDAS ACUMULADAS POR DEFICITO	
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	99	1,000.00	302	304.01	304.02	305.03		306.01	306.02	306.03	306.04	307.01	307.02	1,023.48
SALDO RECONSTRUIDO DEL PERÍODO INICIAL ANTERIOR	99.01	1,000.00												1,122.90
SALDO DEL PERÍODO INICIAL ANTERIOR	99.01.01	1,000.00												1,177.90
CAMBIO EN POLÍTICA CONTABLES	99.01.02													
CONFECCIÓN DE ERRORES	99.01.03													
GANANCIAS PASIVAS EN EL PERÍODO	99.02			10.46				109.63				177.90	135.87	1104.40
Disminución de Capital Social	99.02.01													
Alícuotas de las ganancias acumuladas	99.02.02													
Prima por adquisición de acciones	99.02.03							31.39						31.39
Dividendos	99.02.04							(10.46)						
Transferencia de Resultados a otras cuentas	99.02.05			10.46										
Realización de la Reserva por Valoración de Activos Explotables	99.02.06													
Realización de la Reserva por Valoración de Previsiones, Plantas y Equipo	99.02.07													
Realización de la Reserva por Valoración de Activos Inmuebles	99.02.08													
Operaciones	99.03.01							177.90				(177.90)		135.87
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o Pérdida del ejercicio)	99.03.10													135.87

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

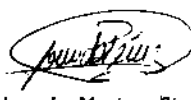

 Juan Carlos Simón
 Representante Legal


 Lic. Juan Carlos Simón
 Contador General
 Reg. 30885

INMOBILIARIA METAFORM CIA LTDA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO
Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016
(Expresado en Dólares)

		2015	2016
9501	Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de operación	(599,82)	(279,70)
950101	Clases de Cobros por actividades de operación		
95010101	P Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	500,00	-
95010105	P Otros cobros por actividades de operación	-	-
	Total Clases de Cobros por actividades de operación	500,00	-
950102	Clases de Pagos por actividades de operación		
95010201	N Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(2.560,49)	(44,36)
95010203	N Pagos a y por cuenta de empleados	-	(40,25)
95010205	N Otros pagos por actividades de operación	-	-
950103	N Dividendos pagados	-	-
950104	P Dividendos recibidos	-	-
950105	N Intereses pagados	(31,78)	(25,06)
950106	P Intereses recibidos	-	-
950107	N Impuesto a las ganancias pagado	-	(50,18)
950108	D Otras entradas (salidas) de efectivo	1.492,45	(119,86)
	Total Clases de Pagos por actividades de operación	(1.099,82)	(279,70)
9502	Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión		
950208	P Recibido de la venta de Propiedad, planta y equipo	-	-
950209	N Adquisiciones de Propiedad, Planta y Equipo	-	-
950215	N Anticipo de efectivo efectuados a terceros	-	-
950216	P Cobros de reembolsos, anticipos y préstamos conseguidos a terceros	-	-
950219	P Dividendos recibidos	-	-
950220	P Intereses recibidos	-	-
950221	D Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
	Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión	-	-
9503	Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación		
950301	P Aporte en efectivo por aumentos de capital	-	-
950304	P Financiación por préstamos a largo plazo	-	-
950305	N Pago de Prestamos	-	-
950306	N Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	-	-
950308	N Dividendos pagados	-	(167,44)
950309	P Intereses recibidos	-	-
950310	D Otras entradas (salidas de efectivo)	-	198,83
	Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación	-	31,39
9505	Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(599,82)	(248,31)
9506	Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Principio del Periodo	1.000,00	400,18
9507	Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Final del Periodo	400,18	151,87


Ingrid Baumgartner
Ruc o Cl. 1717233140
Representante Legal


Lic. Lourdes Mariana Simbaña P.
Contadora General
1712640287001
Reg. 30885

***Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.**

INMOBILIARIA METAFORM CIA LTDA
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA(PERDIDA)NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016
(Expresado en Dólares)

		<u>2015</u>	<u>2016</u>
	CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
96	GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	268,32	(135,87)
97	AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
9701	D Ajustes por gasto de depreciación y amortización		-
9702	D Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro)		-
9705	D Ajustes por gastos en provisiones		-
9708	D Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable		
9709	D Ajustes por gasto por impuesto a la renta		
9710	D Ajustes por gasto por participación trabajadores		
9711	D Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		-
	TOTAL AJUSTES	<u>268,32</u>	<u>(135,87)</u>
98	CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
9801	D (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		-
9802	D (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(2.560,49)	(44,36)
9803	D (Incremento) disminución en anticipos de proveedores		
9804	D (Incremento) disminución en inventarios		-
9805	D (Incremento) disminución en otros activos	(17.000,00)	-
9806	D Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales		-
9807	D Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	8.683,88	(99,48)
9808	D Incremento (disminución) en beneficios empleados		-
9809	D Incremento (disminución) en anticipos de clientes		-
9810	D Incremento (disminución) en otros pasivos	10.008,47	-
	TOTAL INCREMENTOS (DISMINUCIÓN) EN ACTIVOS Y PASIVOS	<u>(868,14)</u>	<u>(143,84)</u>
9820	Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>(599,82)</u>	<u>(279,71)</u>
			<u>(0,00)</u>


Inga Baum Vastermark-Jose
Ruc o CI. 1717233140
Representante Legal


Lic. Lourdes Mariana Simbaña P.
Contadora General
1712840287001
Reg. 30885

*Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.