

---

**INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A.**

---

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

---

**1. OBJETO DEL NEGOCIO Y ENTORNO ECONOMICO**

**INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A.**, fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador mediante Escritura Pública celebrada el 21 de enero de 1981 e inscrita en el Registrador Mercantil el 26 de febrero del mismo año; la misma que fue aprobada por la Intendencia de Compañías de Guayaquil mediante Resolución #IG-CA-81-0121 emitida el 26 de febrero de 1981. Su actividad principal fue la construcción de urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones, viviendas, complejos turísticos, hoteles, campos deportivos y edificios en general, pudiendo emprender la promoción de construcción de edificaciones sujetas al Régimen de la Propiedad Horizontal.

Para el cumplimiento de su objeto, la sociedad podrá comprar y vender toda clase de bienes muebles o inmuebles, importar y exportar, y en general celebrar toda clase de actos y contratos, incluida la participación como socia o accionista de otras sociedades.

Mediante Escritura Pública de aumento del capital y reforma del estatuto de la Compañía Inmobiliaria del Norte INORSA S.A., aumentó su capital suscrito por setecientos veinte dólares de los Estados Unidos de América, y reformó su estatuto por escritura pública otorgada ante el notario trigésimo tercero del cantón Guayaquil, el 8 de marzo del 2004, fue aprobado por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 04-G-DIC-000001876 el 31 de marzo de 2004.

Mediante Escritura Pública de aumento del capital y reforma del estatuto de la Compañía Inmobiliaria del Norte INORSA S.A., aumentó su capital suscrito por doscientos mil dólares de los Estados Unidos de América, y reformó su estatuto por escritura pública otorgada ante la notaría trigésima quinta del cantón Guayaquil, el 18 de noviembre del 2014. Con fecha 11 de diciembre del 2014, queda inscrita la escritura pública en el registro mercantil de Guayaquil.

Según acta general extraordinaria universal de accionistas celebrada el 18 de mayo del 2015, acuerdan dejar sin efecto las designaciones de los oficiales de cumplimiento principal y suplente, en consideración a que actualmente la actividad principal de la compañía es el servicio de gestión de créditos, y asesorías en general, según consta en el Registro Único de Contribuyente (RUC) actualizado en mayo 18 del año 2015.

Según acta general extraordinaria universal de accionistas celebrada el 16 de agosto del 2016, acuerdan ratificar la aceptación manifestada de Inorsa en la Junta General de Accionistas de Dumay S.A., respecto de la sustitución de acreedora esto es Corporación Prenero en lugar de Dumay y reconocer el compromiso de pago de los \$500,000,00, más los intereses a la nueva acreedora en los términos y condiciones acordados inicialmente, sustitución que está registrado en la contabilidad de Inorsa.

El capital suscrito actual es doscientos mil ochocientos dólares, dividido en cinco millones veinte mil acciones de cuatro centavos de dólar cada una y el capital autorizado es de cuatrocientos un mil seiscientos dólares.

De acuerdo al parte elevado al Sr. Jefe de la Unidad de Lavado de Activos del Guayas de la Dirección Nacional de Antinarcóticos, el 26 de diciembre del año 2016, a las 00H10 se efectuó el allanamiento en cumplimiento al Oficio No. 099-2016, del inmueble ubicado en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil, Kennedy Norte, Av. Miguel Alcívar y Nahín Isaías, Torres del Norte, Torre A, piso 3, oficina 306, que corresponde a un inmueble destinado a oficina, el cual se incautaron computadoras y varias carpetas de documentación e información de la compañía Inorsa, según lo indicado en los formularios único de cadena de custodia de la Unidad de Control. A la presente fecha las computadoras y la documentación no han sido devueltas a la compañía.

Según Oficio No. 20998-2016-UJGPECIFQ del 28 de diciembre del 2016, del Consejo de la Judicatura con atención a la Superintendencia de Compañías, ordenan el arresto domiciliario de la persona procesada, la enajenación de los bienes inmuebles y el congelamiento de las cuentas que mantienen, debiendo comunicarse a las autoridades del Registro de la Propiedad, Agencia Nacional de Tránsito, Superintendencia de Bancos y de Compañías. También se prohíbe la enajenación e incautación en la que constan los nombres de la persona procesada como Presidente en las empresas que conste su nombre.

Según el dictamen Abstentivo de la persona procesada, en el elemento en que se fundamenta la abstención, relacionado a lo Societario, el Oficio de la Superintendencia de Compañías No. SC-DNPLA-17-00026-RESERVADO-OF, suscrito por la Directora Nacional de Prevención de Lavado de Activos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en la que da a conocer que la persona procesada, consta como administrador actual de la Compañía Inorsa y en otras compañías como presidente; En lo laboral registra relación de dependencia desde el año 1982 hasta noviembre del 2016, ante el IESS; En lo contable y financiero de la pericia, no se hace referencia a la relación existente entre la persona procesada y la compañía Projinvest o se desprende información alguna en la adquisición y forma de pago de alguna propiedad; De la parte investigativa realizada por un teniente de la Policía, se desprende que la persona procesada registra cuatro vehículos a su nombre, registra varios movimientos migratorios a otros países, sus datos telefónicos y verificaciones físicas a la dirección de su domicilio, sin relacionar a hechos materia de la investigación; La fundamentación indica que la teoría del caso en este hecho esta direccionada a la utilización de profesiones para realizar maniobras de lavado de activos obtenidos producto de actos de corrupción en entidades del Estado, en este sentido se puede observar que no existen vínculos entre la persona procesada y la compañía Projinvest Management, LLC, la propiedad adquirida por Geapronsa o con los otros procesados en este caso; por lo que de conformidad establecido en los artículos 195 y 169 de la Constitución de la República del Ecuador, al principio de objetividad determinado en el artículo 5 numeral 21 del Código Orgánico Integral Penal y artículo 444 numeral 3 parte final del COIP, la Fiscalía al no contar con suficientes elementos que permitan sostener una acusación, de conformidad con el artículo 600 del COIP, SE ABSTIENE de acusar a la persona procesada y emite el dictamen de manera escrita a fin de que sean notificados los sujetos procesales de conformidad con el ordenamiento jurídico.

Según la Unidad Judicial Penal con sede en el cantón Samborondón, provincia del Guayas, Oficio No. 0326-2017-UJ1P-S, del 18 de mayo del 2017, con atención a la Comandancia General de la Policía Nacional, indica que la Fiscalía emitió dictamen fiscal ABSTENTIVO, a favor de la persona procesada, lo cual motivó se dicte el correspondiente AUTO DE SOBRESEIMIENTO a su favor de conformidad con lo determinado en el artículo 605 numeral 1 del Código Orgánico Integral Penal. En tal virtud SE REVOCA la medida cautelar de carácter personal como es el arresto domiciliario.

Según los Oficios No. 0407 - 0408 – 0409 – 0410 - 0411 – 0426 - 2017- UJM - SAMBORONDON; emitidos por el Juez "A" Multicompetente de la Unidad Judicial Penal del Cantón Samborondón, Ab. Leonel Ronquillo Numerable, con atención a; Agencia Nacional de Tránsito del Ecuador, Registrador de la Propiedad a Nivel Nacional, Registrador Mercantil a Nivel Nacional, Superintendencia de Bancos a Nivel Nacional, Superintendencia de Compañías a Nivel Nacional, y Gerente de Inmobiliar, disponen oficiar a fin de hacerles conocer de conformidad con el artículo 605, numeral 1 y 607 IBIDEM, se han dictado el AUTO DE SOBRESEIMIENTO A FAVOR de la persona procesada, ordenándose se levanten las medidas cautelares de caracteres reales y personales que pesan en su contra. En tal virtud SE REVOCAN las medidas cautelares de carácter reales sobre bienes que se ordenaron conforme el artículo 549 del Código Orgánico Integral Penal. Quedando sin efecto los Oficios No. 00097- 2016-UJGPECIFQ y 20910-2016- UJGPECIFQ, del 26 y 28 de diciembre del 2016.

## 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**Bases de la preparación.**- Los estados financieros de **INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A.**, comprenden los estados de situación financiera, de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de sus flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 en comparativo al año 2015, los cuales han sido preparados y presentados de conformidad a 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 NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan; tales como:

**Moneda Funcional** – Los estados financieros han sido elaborados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, moneda adoptada legalmente en el Ecuador desde marzo del 2000.

**Activos y Pasivos Financieros** – Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la entidad sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. La entidad presenta activo y pasivo financiero, tales como:

- **Cuentas por Cobrar** – Son contabilizadas al costo, esto al momento de la negociación de la venta del producto y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos y servicios.
- **Cuentas por pagar** – Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra de bienes; y la prestación de servicios profesionales, que son utilizados para el proceso operativo.

**Efectivo y Equivalentes al Efectivo** – Para efectos del flujo de efectivo, la entidad considera como efectivo y equivalente al efectivo, el disponible de efectivo en cajas y bancos. Al cierre contable del año 2016, constituyen saldos disponibles principalmente en cuentas corrientes (inactivas) en Bancos locales, las mismas que se encuentran registradas a la moneda local que es el dólar norteamericano.

**Servicios y Otros Pagos Anticipados** – Representan anticipos entregados a proveedores por promesa de compra venta del proyecto local, a ser liquidados en función a la facturación del servicio; y terminación de la obra.

**Activo por Impuesto Corriente** – Representan saldos crédito tributario del impuesto al valor agregado sobre compras de bienes.

**Propiedades, Planta y Equipos, neto** – Se presentan contabilizadas al costo razonable menos la depreciación acumulada, nota 5. El costo de propiedades, planta y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios, 10 para muebles y enseres de oficina; y para maquinarias; 5 para vehículos, 3 para equipos de computación y software.

El costo histórico de adquisición incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimientos y reparaciones que no aumenten o extiendan la vida útil de los activos son reconocidos directamente en gastos. La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Cuando se venden o se retiran las propiedades, planta y equipos, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de resultado integral.

La Administración de la entidad, debe establecer procedimientos para asegurarse de que sus bienes están contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable. Las propiedades, planta y equipos estarán contabilizados por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda del importe que se pueda recuperar a través de su utilización o de su venta, por lo que el mismo se presentaría como deteriorado y se deberá reconocer una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

**Activos Financieros no Corrientes** – Representa el saldo de una inversión efectuada en acciones, la misma que se encuentra registrada al costo de adquisición.

**Otras Obligaciones Corrientes** - Están reconocidos mediante el método del devengado y se originan cuando la entidad mantiene una obligación producto de eventos pasados y lo establecido por la legislación laboral, normativas del Seguro Social o acuerdos contractuales.

**Obligaciones a Largo Plazo** – Constituyen préstamos otorgados por varias compañías terceros. Estas obligaciones contraídas por la compañía se encuentran contabilizadas íntegramente.

**Participación de los Trabajadores en las Utilidades.-** La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los empleados en las utilidades contables, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

**Provisión para Impuesto a la Renta.-** La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 24% sobre las utilidades gravables (actualmente el 12% si las utilidades son reinvertidas “capitalizadas” por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente). Durante los años 2016 y 2015, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando las tasas del 22%. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O No. 351, se establece por medio de las disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, la misma que se aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2015 y 2016 en 22%.

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías en la República del Ecuador requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. En el año 2016, la referida apropiación no se realizó.

**Reconocimiento de Ingresos** – Con al ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes.

**Reconocimiento de Gastos.-** Los gastos se registran en los períodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

Los ingresos y gastos financieros se registran en los períodos en los cuales se relacionan y se reconocen cuando se devengan.

**Uso de Estimaciones** - La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF (hasta el año 2011 de acuerdo con NEC), requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos, y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

**Transacciones con Partes Relacionadas.-** Las transacciones son con partes relacionadas, domiciliadas o no en el país, si se efectúan de acuerdo con las siguientes políticas y/o preceptos legales como se indican a continuación:

- 1) En términos, condiciones y precios establecidos de común acuerdo entre las partes.
- 2) Por presunción, aquellas partes y sus transacciones que estén de acuerdo con las normativas vigentes dispuestas por el Servicio de Rentas Internas (SRI), especialmente la indicada en el

Artículo 4, numeral 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que dice:

“Con el objeto de establecer partes relacionadas, a más de las referidas en la ley, la Administración Tributaria con el fin de establecer algún tipo de vinculación por porcentaje de capital o proporción de transacciones, tomará en cuenta, entre otros, los siguientes casos:

Cuando una persona natural o societaria, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país”

### 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, efectivo y equivalentes al efectivo están conformados como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Bancos	<u>1,097.80</u>	<u>5,760.74</u>

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de la cuenta de Bancos incluye principalmente fondos depositados en dos cuentas corrientes que mantienen en el Banco Bolivariano C. A., por \$917.12. Según respuesta bancaria, estos fondos en bancos, se encuentran disponibles.

### 4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de los activos financieros, neto fueron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Clientes	0.00	116,000.00
Compañías relacionadas, nota 17	175,169.85	94,773.21
Otros	<u>0.00</u>	<u>36,726.25</u>
Total	<u>175,169.85</u>	<u>247,499.46</u>

Los saldos a compañías relacionadas, incluye principalmente valores por cobrar por préstamos a: Global Ocean S.A., por \$61,737.50; Centridagsa S.A., por \$67,188.24; y, a un accionista por \$36,944.11. A la fecha de emisión de este informe, estos valores han sido recuperados parcialmente.

### 5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos de propiedades, planta y equipos, neto durante los años 2016 y 2015, fueron como siguen:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>

	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	279,100.73	300,640.73
Adquisiciones	0.00	0.00
Ventas / Retiros, neto	(0.00)	(0.00)
Gasto por depreciación	<u>(21,540.00)</u>	<u>(21,540.00)</u>
Saldos al fin del año	<u>257,560.73</u>	<u>279,100.73</u>

Según el estado de resultado integral, se registraron \$21,540.00, como gastos de depreciación del año 2016.

Según confirmación del Banco Bolivariano, existen valores en garantía de hipotecas (número 201301339), por \$339,908,50, por la adquisición del edificio y parqueos; y contrato de prenta con reserva de dominio (número 201401546) por \$44,990,00, por la adquisición de un vehículo, en años anteriores.

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de activos financieros no corrientes se presenta de la siguiente manera:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar relacionadas, nota 17	9,262,003.86	3,423,222.05
Cuentas por cobrar LP	556,066.67	556,066.67
Activo financiero – Inversiones, nota 17	163,461.00	163,461.00
Depósitos en garantía	<u>4,652.00</u>	<u>4,652.00</u>
Total	<u>9,986,183.53</u>	<u>4,147,401.72</u>

Los saldos por cobrar a compañías relacionadas, corresponden a préstamos otorgados, el cual generan el 9,33% de interés anual, y vencen en el año 2021.

Cuentas por cobrar a largo plazo, comprende valores entregados al Sr. Teodoro Maldonado por \$550,000.00; por concepto de promesa de compra del proyecto Punta Blanca. Estos valores no han sido liquidados en su totalidad a la fecha del presente informe.

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo del activo financiero, representa inversión en acciones de \$163,461.00 adquiridas a la compañía Moprec S. A., cuya participación accionaria es del 99,875%. Al respecto, la compañía se encuentra en proceso, la preparación de estados financieros consolidados desde el año 2012, según requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Depósitos en garantía, representa valores anticipados dados en garantía por alquiler de una oficina en Plaza Lagos y la reserva por la adquisición de un vehículo.

## 7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Los saldos de cuentas y documentos por pagar se presentan como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Proveedores locales	<u>13,107.66</u>	<u>7,809.79</u>

Proveedores locales, incluye principalmente \$6,802,81; correspondiente a provisión por pagos al Banco Bolivariano. Estos valores fueron cancelados en los primeros meses del año 2017.

## 8. OBLIGACIONES CON INSTITUCION BANCARIA CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de obligaciones con institución bancaria corriente, son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Banco Bolivariano	<u>12,035.35</u>	<u>15,938.96</u>

Al 31 de diciembre del 2016, obligación con institución financiera representa la porción corriente del préstamo bancario No. 214115 sobre firmas concedido por el Banco Bolivariano C. A., en junio 4 del año 2013, por \$192,524.00; el cual devenga tasa del 11.32% de interés anual a 5,490 días plazo con vencimientos en junio 15 del 2028. Este préstamo bancario sobre firmas fue destinado para adquisición de un departamento ubicado en la urbanización Torres del Río.

Durante el año 2016, se registró con cargo a resultados intereses pagados por \$19,142.25, sobre el préstamo bancario.

## 9. PRESTAMO POR PAGAR C/P

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el préstamo por pagar, es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Corporación Prenero S.A.	<u>250,000.00</u>	<u>0.00</u>

En agosto del año 2016, según acta de junta de accionista deciden la sustitución de acreedora de Corporación Prenero S.A., en lugar de Dumay S.A., en los mismos términos inicialmente acordados con esta compañía, el cual devenga el 9,33% de interés anual, con vencimiento en septiembre del año 2017. Al respecto existe pagaré firmado a favor del acreedor. Durante el año 2016, según estado de resultado integral, se pagaron intereses por \$35 mil dólares.

## 10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Los saldos de otras obligaciones corrientes, son como sigue:

	<b>...Diciembre 31...</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	(U.S. dólares)	
Impuesto a la renta, nota 16	26,874.01	278.52
Beneficios de ley a empleados	416.78	517.24
Otras	<u>402.04</u>	<u>0.00</u>
 Total	 <u>27,692.83</u>	 <u>795.76</u>

Impuesto a la renta, corresponde al impuesto por pagar del año 2016, producto de la conciliación tributaria, el cual debe ser cancelado en abril del año 2017.

## **11. OBLIGACION CON INSTITUCION BANCARIA A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2016, la obligación con la institución bancaria a largo plazo, corresponde al saldo de \$164,594.30, de la operación No. 214115 con el Banco Bolivariano C. A., por préstamo hipotecario de vivienda, por la adquisición de un departamento ubicado en la urbanización Torres del Río, con vencimiento el 15 de junio del año 2028, a una tasa de interés reajustable del 11,32%.

## **12. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS**

Los saldos por pagar diversas relacionadas, son como sigue:

	<b>...Diciembre 31...</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	(U.S. dólares)	
Accionistas, nota 17	653,382.74	150,050.09
Compañías, nota 17	<u>8,498,617.01</u>	<u>3,109,707.91</u>
 Total	 <u>9,151,999.75</u>	 <u>3,259,758.00</u>

Accionistas, corresponde a préstamos de los principales socios, para cubrir gastos administrativos, de ventas y financieros de la entidad. Estos préstamos no generan interés, y no tienen fecha específica de vencimiento.

Compañías, incluye principalmente valores recibidos de dos compañías del exterior, desde el año 2012 por \$6,3 millones, para el proyecto urbanístico Villa-Hermosa, ubicado en el Cantón Durán, Provincia del Guayas, el cual consiste en su primera etapa, en la construcción de 8,000 soluciones habitacionales, garantizado por dos pagare firmados por la compañía de \$2,000,000, y \$10,000,000, los cuales vencen en julio y agosto del año 2018, respectivamente. Estos préstamos no tienen fecha específica de vencimiento, pero generan el 3% de interés anual. A la fecha de este reporte estos valores se encuentran pendientes de liquidación. Durante el año 2016, se registró con cargo a resultados

intereses pagados por \$45,729.10, sobre dichos préstamos, los cuales han sido considerados como no deducibles en la liquidación del impuesto a la renta (nota 16).

### **13. DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO**

Incluye principalmente préstamos de años anteriores de: Norgisa S. A. por \$200,000.00, mediante cheque en abril del año 2013, para el proyecto Punta Blanca; préstamos de la compañía Laserson S. A. por \$200,000.00; Durante el año 2016, recibieron préstamos de: Esaucorp S. A., por \$120,000.00. Estos préstamos no generan interés, y no tienen fecha específica de vencimiento. A la fecha de este reporte, estos valores no han sido liquidados.

### **14. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el patrimonio neto de los accionistas se encuentra conformado por las siguientes partidas:

**Capital Social** – Al 31 de diciembre del 2016, el capital social de la entidad está constituido por 5,020,000.00 acciones a valor nominal unitario de \$0,04 centavos de dólar cada una; todas ordinarias y nominativas.

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta 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. Durante el año 2016, la compañía no apropiado el 10% de la utilidad anual.

**Resultados de años anteriores** – Al 31 de diciembre del 2016, los resultados de años anteriores, corresponden a pérdidas acumuladas del año 2014 por \$278,56; y pérdida del año 2015 por \$58,316,92.

### **15. ADMINISTRACION DE RIESGO**

Riesgo de mercado - El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden principalmente el riesgo de tasa de interés. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen las obligaciones financieras que devengan intereses y los depósitos en bancos.

Riesgo de tasa de interés - El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de instrumentos financieros fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado.

Riesgo de crédito - El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía no se encuentra expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas (cuentas por cobrar comerciales) y sus actividades financieras incluidos los saldos en bancos.

La gerencia es responsable de gestionar el riesgo de crédito de sus clientes en base a las políticas, los procedimientos y los controles sobre la gestión del riesgo. La Compañía ha evaluado como baja la concentración del riesgo de crédito con respecto a las cuentas por cobrar.

Riesgo de liquidez - La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de fondos utilizando de manera recurrente un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos. El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin problema con los actuales prestamistas, si esto fuera necesario.

Los pasivos financieros tienen un vencimiento mayor a 12 meses, registradas al 31 de diciembre de 2016, cuyos vencimientos se indican en la Nota 12.

Gestión de capital - El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar que ésta mantenga una calificación de crédito sólida y ratios de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

## 16. IMPUESTO A LA RENTA Y SITUACIÓN TRIBUTARIA

La provisión del impuesto a la renta de la compañía ha sido constituida de acuerdo a la tasa del 22% para los años 2016 y 2015 sobre la utilidad tributable. La determinación del impuesto a la renta para dichos periodos, es como sigue:

	<b>...Diciembre 31...</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
Ganancia del periodo	124,479.88	(21,565.41)
Menos: Participación a trabajadores	0.00	0.00
Base para el cálculo del impuesto a la renta.	124,479.88	(21,565.41)
Más o Menos: Gastos no deducibles y otras deducciones	<u>92,621.61</u>	<u>188,617.72</u>
Utilidad tributable	<u>217,101.49</u>	<u>167,052.31</u>
Porcentaje de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>47,762.33</u>	<u>36,751.51</u>

La determinación del saldo a pagar por el Contribuyente al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es como Sigue:

	<b>...Diciembre 31...</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
Impuesto a la renta causado	47,762.33	36,751.51

<b>Menos:</b> Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	(20,058.19)	(35,561.62)
<b>Más:</b> Saldo del anticipo pendiente de pago	10,801.93	9,890.56
<b>Menos:</b> Retenciones en la fuente realizadas en el Ejercicio fiscal	(11,632.06)	(10,801.93)
<b>Menos:</b> Crédito tributarios de años anteriores	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
<b>Saldos a pagar por el Contribuyente</b>	<u><u>26,874.01</u></u>	<u><u>278.52</u></u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de la autoridad tributaria hasta la presente fecha, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos. La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

## 17. SALDOS SIGNIFICATIVOS CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos con partes relacionadas, durante los años 2016 y 2015, se desglosan como sigue:

	<b>...Diciembre 31...</b>			
	<b>2016</b>	<b>2015</b>		
	(U. S. dólares)			
<b>Activos</b>				
<b>Activos financieros:</b>				
Cuentas por cobrar	9,437,173.71	3,517,995.26		
Inversiones	163,461.00	163,461.00		
<b>Pasivos</b>				
<b>Cuentas y documentos por pagar:</b>				
Accionistas	653,382.74	150,050.09		
Cuentas por pagar	8,498,617.01	3,109,707.91		
<b>Ingresos</b>				
Intereses financieros	581,602.99	505,595.97		
Asesoría	0.00	37,000.00		
<b>Gastos</b>				
Intereses pagados	45,729.10	66,308.01		
Servicios profesionales	95,700.00	161,000.00		

Las transacciones han sido efectuadas bajo condiciones similares de negocios y precios pactados como si se hubieren realizado con terceros.

## 18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El comportamiento de los ingresos por servicios durante los años 2016 y 2015, se presentaron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
<b>Ingresos:</b>		
Ingresos por alquiler	0.00	9,000.00
Asesoría administrativa	0.00	157,000.00
Intereses financieros, nota 17	581,602.99	505,595.97
Otros ingresos	<u>0.00</u>	<u>122.50</u>
<b>Total</b>	<b><u>581,602.99</u></b>	<b><u>671,718.47</u></b>

Durante el año 2016, principalmente los intereses financieros tuvieron un incremento del 15,03% en relación al año anterior.

## 19. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS

Los gastos administrativos y ventas durante los años 2016 y 2015, se presentan como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Sueldos y beneficios sociales	14,365.92	15,697.28
Honorarios	30,935.54	49,559.31
Mantenimiento y reparaciones	3,009.00	867.48
Servicios profesionales, nota 17	109,164.30	186,987.90
Publicidad	0.00	0.00
Arrendamientos	5,168.00	33,263.55
Impuestos, cuotas y donativos	114,802.11	273,682.99
Otros	<u>55,929.78</u>	<u>24,590.14</u>
<b>Total</b>	<b><u>333,374.65</u></b>	<b><u>584,648.65</u></b>

Los gastos administrativos y de ventas, netos en el año 2016, disminuyeron en \$251,274.00, equivalente a un 42,98% en relación al año 2015, lo cual se atribuye principalmente a la disminución en los impuestos, servicios profesionales, honorarios y arrendamientos.

## 20. PROYECTO URBANISTICO

El proyecto urbanístico Villa-Hermosa, ubicado en el cantón Duran de la Provincia del Guayas, representa una excelente oportunidad para quienes buscan un mejor nivel de vida a mediano plazo.

La primera fase del proyecto se desarrollará sobre una superficie de 175 hectáreas, dividida en 10 etapas. Se construirán 8,000 soluciones habitacionales en lotes de aproximadamente 100 metros cuadrados. Las villas tendrán un tamaño de entre 40 y 72 metros cuadrados de construcción. El precio

de venta de estas villas oscilará entre \$26,000 y \$50,000 aproximadamente. La duración del proyecto es de 8 años.

La construcción de las villas se hará con un sistema de ENCOFRADOS, mejorando el rendimiento financiero del proyecto y la oferta de beneficios constructivos y comunales para los compradores del mismo.

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), ha sido considerado dentro del proyecto como un socio estratégico clave, que permitirá a sus clientes tener acceso a créditos hipotecarios para la adquisición de estas viviendas a precios muy accesibles. El equipo de trabajo con sólida experiencia de muchos años en la industria de la construcción, desarrollo inmobiliario y gestión empresarial, tanto a nivel nacional como internacional, avalará el éxito de este proyecto.

A la fecha de emisión de este informe, el proyecto Villa hermosa, se desarrolla en forma normal.

## **21. PRECIO DE TRANSFERENCIA**

De acuerdo a la última resolución sobre precios de transferencias No. NAC-DGERCGC15-00000-0455 del 27 de mayo del año 2015, exigen a quienes tengan operaciones con partes relacionadas, indistintamente de los montos, o si son locales o exterior, para establecer si los precios pactados en dichas transacciones corresponden con el principio de plena competencia.

Las compañías sujetos al Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Las compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Incluye limitaciones para el cálculo del monto acumulado de operaciones.

## **22. RESPUESTA DE ABOGADOS**

El 13 de julio del año 2017, la Ab. Edith Campuzano Sánchez, da respuesta a la solicitud en los siguientes términos:

- a.- No tengo bajo mi patrocinio legal ninguna causa formulada por la Compañía Inorsa o contra ella.
- b.- No existen reclamaciones importantes pendientes de resolución por impuestos y otros conceptos.
- c.- Ninguna otra contingencia, ya sea por obligaciones tributarias o incumplimiento de obligaciones contractuales.

El 31 de julio del año 2017, el Ab. José De La Gasca, da respuesta a la solicitud en los siguientes términos:

- a.- Al día de hoy no existe ningún proceso judicial y/o litigio, bajo el patrocinio de nuestro Estudio Jurídico.
- b.- No existen tampoco reclamaciones pendientes de resolución por impuestos u otros conceptos que se encuentren en nuestro conocimiento.
- c.- Nuestro Estudio jurídico no ha recibido ningún valor por concepto de honorarios por parte de la Compañía Inorsa durante el año 2016.
- d.- Les informo también que no existen contingencias de importancia correspondientes al periodo del año 2016, y en caso que éstas surgieren en el futuro, las mismas serán comunicadas directamente a la compañía.

### **23. EVENTO POSTERIOR**

Entre el 1 de enero del 2017 y la fecha del informe de los auditores independientes (Julio 30, 2017), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición, excepto por:

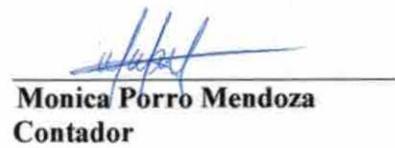
El 26 de diciembre del año 2016, las oficinas de la compañía fueron allanadas por la Unidad de Control; el 28 de diciembre del 2016, ordenan la detención del Presidente de la compañía por noventa días, la enajenación de los bienes inmuebles, y ordenan el congelamiento de las cuentas bancarias. Despues del proceso e investigación correspondiente por las unidades de control, en mayo del 2017, la fiscalía emite el dictamen fiscal ABSTENTIVO, a favor del procesado, lo cual motivó se dicte el correspondiente AUTO DE SOBRESEIMIENTO a su favor de conformidad con lo determinado en el artículo 605 numeral 1 del Código Orgánico Integral Penal. En tal virtud SE REVOCA la medida cautelar de carácter personal del procesado. Ver detalles en (nota 1).

### **24. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, han sido aprobados por la Administración de la compañía en marzo 22 del año 2017, y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración los estados financieros serán aprobados por los Accionistas y Junta Directiva sin modificaciones.



Ernesto Weissón Pazmiño  
Presidente



Mónica Porro Mendoza  
Contador