



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros adjuntos:

Situación Financiera

Resultados Integrales

Cambios en el Patrimonio

Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$.	Dólares Estadounidenses
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética

Índice

	Página
Notas a los Estados Financieros	
1.- Descripción del negocio, objeto social y operaciones	10
2.- Aprobación de los Estados Financieros	
3.- Base de preparación y resumen de las principales políticas de contabilidad	
• Declaración de cumplimiento	
• Base de medición	
• Moneda funcional y de presentación	
• Uso de estimaciones y supuestos	
a) Efectivo y equivalentes de efectivo	11
b) Inventarios	
c) Propiedades y equipo	
d) Propiedad de inversión	12
e) Inversiones Permanentes	
f) Provisiones	
g) Provisión de Impuesto a las ganancias	13
• Límites a deducción de gastos	
h) Deterioro de activos	14
i) Administración de Riesgos Financieros	15
▪ Riesgo de Crédito	
▪ Riesgo de Liquidez	
▪ Riesgo Operacional	16
j) Reserva legal	
k) Reconocimiento de ingresos	
l) Gastos	17
m) Pronunciamientos Contables y su Aplicación	
n) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	21
o) Utilidad o pérdida por participación	

Índice

	Notas	Página
Continuación		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	22
Cuentas por cobrar	5	
Propiedades planta y equipo	6	23
Propiedad de inversión	7	24
Cuentas por cobrar a largo plazo	8	25
Otros activos a largo plazo	9	
Inversiones en acciones	10	26
Obligaciones financieras corrientes	11	27
Cuentas por pagar	12	28
Pasivos acumulados	13	
Pasivo a Largo Plazo	14	29
Obligaciones financieras a largo plazo	15	30
Capital Social	16	
Aporte para Futuras Capitalizaciones	17	31
Reserva Legal	18	
Reserva facultativa	19	
Resultados acumulados por adopción NIIF	20	
Utilidades del ejercicios anteriores no distribuidas	21	
Transacciones con partes relacionadas	22	32
Impuesto a la renta	23	33
Eventos subsecuentes	24	34



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Informe de los Auditores Independientes

Abril 11 del 2017

A los Señores Socios de
INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA.LTDA.
Guayaquil - Ecuador

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA.LTDA.**, que comprende el estado de situación financiera a 31 de Diciembre de 2016, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los asuntos importantes la situación financiera de **INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA.LTDA.**, a 31 de Diciembre de 2016, así como los resultados de sus operaciones, de cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes.

Fundamentos 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 **INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA.LTDA.** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros realizadas en el Ecuador. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

OUR FIRM IS A MEMBER OF IAPA, THE INTERNATIONAL ASSOCIATION OF PROFESSIONAL ACCOUNTANCY FIRMS.
GLOBAL SUPPORT - LOCAL KNOWLEDGE.

QUITO

Av. Brasil 140-38 y Charles Darwin Edificio Kaufer 4to. Piso Oficina 9
Teléfono: 331-8022 Telefax: 331-7454 Cel.: 0993656108 / 0997102616
Email: p/contadores@cablemodem.com.ec, fpaez@cablemodem.com.ec
Casilla: 17-21-745

GUAYAQUIL

Junín 203 y Panamá Edif. Teófilo Bucaram 4to. Piso Oficina 4 y 5
Teléfonos: 230-4762 * 230-5169 Telefax: 230-4983 Cel.: 0998452649
Email: p/contad@gye.satnet.net
Casilla: 09-01-18219



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Énfasis en unos asuntos

Sin que notifique nuestra opinión, informamos lo siguiente:

Al 31 de Diciembre del 2016, el presente informe de auditoría considera los lineamientos de la Norma Internacional de Auditoría 700 (revisada) Formación de la Opinión y Emisión del Informe de Auditoría sobre los Estados Financieros, misma que es aplicable a las auditorías de estados financieros correspondientes a períodos terminados a partir del 15 de Diciembre del 2016.

Otra cuestión

Los Estados financieros de **INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2015 y que se presentan de manera comparativa, los auditamos y expresamos una opinión no modificada sobre dicho Estados Financieros el 15 de Abril del 2016.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes, 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 dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados de la administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma conjunta puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 un error 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 vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de **INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subsecuentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, así como el informe referente al control del lavado de activos y financiación del terrorismo, tal como lo indica el artículo 5 capítulo II de la Ley Orgánica de prevención, detección y erradicación del delito del lavado de activos y Financiación del delito, al 31 de Diciembre del 2016, se emiten por separado.

SC. RNAE N°. 434

William Florencia Nevárez

Socio

R.N.C. 22.712

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVO	NOTAS	LSS		PASIVO Y PATRIMONIO		NOTAS	LSS	
		2016	2015	2016	2015			
ACTIVO CORRIENTE								
Efectivo y equivalente de efectivo	4	61.930	127.782	PASIVO CORRIENTE	11	2.836.619	-	
Cuentas por cobrar	5	778.809	810.023	Obligaciones financieras	12	5.317.369	892.231	
Seguros pagados por anticipo		1.189	-	Cuentas por pagar	13	170.835	157.500	
Total activo corriente		841.928	937.805	Pasivos acumulados				
				Total pasivo corriente		8.324.823	1.049.731	
PASIVO A LARGO PLAZO								
Propiedades y equipos	6	1.841.882	312.911	PASIVO A LARGO PLAZO				
Propiedades de Inversión	7	18.200.812	9.910.708	Pasivo a largo plazo	14	9.232.088	9.230.941	
Cuentas por cobrar a largo plazo	8	632.515	624.375	Obligaciones con Instituciones Financieras	15	2.213.012		
Otros Activos a Largo Plazo	9	2.077.087	2.272.245	Total Pasivo		19.769.923	10.280.672	
Inversiones permanentes	10	4.402	4.402					
Activos no Operativos		12.910	12.910	PATRIMONIO				
				Capital Social	16	127.500	8.500	
				Aporte para futuras capitalizaciones	17	-	111.500	
				Reserva Legal	18	2.280	2.280	
				Reserva Facultativa	19	699.393	-	
				Resultados Acumulados por adopción de NIIF	20	2.941.565	2.941.564	
				Utilidad de Ejercicios anteriores no distribuida	21	7.085	667.946	
				Utilidad del Ejercicio		63.790	62.894	
				Total patrimonio		3.841.613	3.794.684	
Total		23.611.536	14.075.356	Total		23.611.536	14.075.356	

Ver notas a los estados financieros

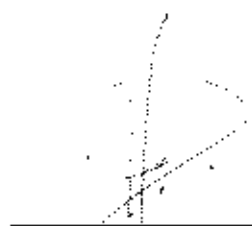
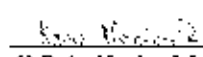
Eco. Jean Xavier Sánchez Urquiza
REPRESENTANTE LEGAL

Eco. Kelly Macías Rosado
CONTADORA GENERAL
 Registro: G.11.008

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**Estados de Resultados Integrales****Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015****(Expresados en dólares estadounidenses)**

		US\$	
	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS OPERACIONALES			
Arriendos		1.914.069	1.846.401
Alicuotas de mantenimiento		124.811	-
Servicios administrativos		96.624	-
Otros Ingresos		<u>213.488</u>	<u>2.330</u>
Total de Ingresos Operacionales		2.348.992	1.848.731
EGRESOS			
Gastos Operacionales		<u>(1.860.852)</u>	<u>(1.386.405)</u>
Utilidad de Operación		488.140	462.326
Otros Gastos			
Gastos Financieros		(328.402)	-
Pérdida en Inversiones en Subsidiaria	7	<u>(22.674)</u>	<u>(323.024)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		137.064	139.302
Provisión para Impuesto a la Renta	17	<u>(73.274)</u>	<u>(76.408)</u>
Utilidad del ejercicio		<u>63.790</u>	<u>62.894</u>
Utilidad por participación		<u>0,20</u>	<u>2,96</u>

Ver notas a los estados financieros


Eco. Juan Xavier Sánchez Urquiza
REPRESENTANTE LEGAL
C.P.A. Kerly Macías Rosado
CONTADORA GENERAL
Registro: G.11.008

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Estado de Cambios del Patrimonio

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

(Expresados en dólares estadounidenses)

2016	Capital social	Aporte para futura capitalización	Reserva Legal	Reserva Financiera	Resultados acumulados por adopción NIIF	Utilidad de ejercicios anteriores no distribuidas	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	8,500	111,500	2,280	-	2,941,565	607,946	62,884	3,794,884
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	-	-	62,884	(62,884)	-
Transferencia a reserva Residual	-	-	-	687,945	-	(687,945)	-	-
Aumento de capital	111,500	(111,500)	-	-	-	-	-	-
Aporte de Accionistas en numerario	7,500	-	-	-	-	-	-	7,500
Apropiación de reserva Residual	-	-	-	31,427	-	(31,427)	-	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	161,282	(31,427)
Ajuste de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Participación e imputaciones	-	-	-	-	-	7,085	-	7,085
Provisión Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-	(24,188)	(24,188)
	-	-	-	-	-	-	(73,274)	(73,274)
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	127,500	-	2,280	699,393	2,941,565	7,085	62,790	3,844,613

2015

	Capital social	Aporte para futura capitalización	Reserva Legal	Reserva de Capital	Resultados acumulados por adopción NIIF	Utilidad de ejercicios anteriores no distribuidas	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2014	8,500	111,500	2,280	-	2,941,564	702,225	87,065	3,853,424
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	-	-	87,065	(87,065)	-
Aporte de Accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-
Regulación de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	(27,202)	-	(27,202)
Ajuste de regularización de representación de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	4,880	-	4,880
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	(99,301)	-	(99,301)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	153,885	153,885
Participación e imputaciones	-	-	-	-	-	-	(24,583)	(24,583)
Provisión Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-	(76,408)	(76,408)
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	8,500	111,500	2,280	-	2,941,564	607,946	62,884	3,794,884

Ver notas a los estados financieros

Ego Juan Xavier Sánchez Quiroga
REPRESENTANTE LEGAL

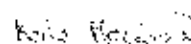
C.F.A. Remy Maza Roldán
CONTADORA GENERAL
Registro: 0114008

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**Estados de Flujos de Efectivo****Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015****(Expresados en dólares estadounidenses)**

	US\$	
	2016	2015
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	2.404.508	3.613.796
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(504.686)	(3.083.242)
Interés pagados y Otros egresos, neto	(328.402)	(424.015)
Otros ingresos y egresos netos	(120.136)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	1.451.284	106.539
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Adición de Propiedades y Equipos	(1.531.200)	(300.617)
Adición de Propiedades de inversión	(8.748.829)	(153.905)
Aumento en otros activos	195.158	448.668
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(10.084.871)	(5.854)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos	8.591.682	-
Pago de dividendos	(31.447)	(99.301)
Aporte de socios	7.500	-
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de financiamiento	8.567.735	(99.301)
(Disminución) Aumento neto del efectivo	(65.852)	1.384
Efectivo al inicio del período	127.782	126.398
Efectivo al final del período	61.930	127.782

Ver notas a los estados financieros

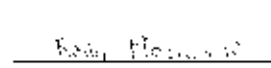
Eco. Juan Xavier Sánchez Urquiza
REPRESENTANTE LEGAL


C.P.A. Kerly Macías Rosado
CONTADORA GENERAL
Registro: G.11.008

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto****Provisto por las Actividades de Operación****Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015****(Expresados en dólares estadounidenses)**

	US\$	
	2016	2015
Utilidad neta	63.790	62.894
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Depreciación de Propiedades y Equipos	2.229	2.786
Depreciación de Propiedades de Inversión	465.810	361.124
Provisión participación trabajadores	24.188	24.583
Provisión Impuesto a la renta	73.274	76.408
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el Capital de Trabajo	629.291	527.795
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución en cuentas por cobrar	55.516	330.667
Aumento en otras cuentas por cobrar	(32.442)	-
Aumento en Seguros pagados por anticipado	(1.189)	-
Aumento (Disminución) de Cuentas por pagar	60.931	(790.231)
Aumento de Otras Cuentas por pagar	724.815	-
Aumento en provisiones por jubilación patronal	1.147	-
Aumento en Pasivos acumulados	13.215	38.308
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	1.451.284	106.539

Ver notas a los estados financieros


Eco. Juan Xavier Sánchez Urquiza
REPRESENTANTE LEGAL
C.P.A. Kerly Macías Rosado
CONTADORA GENERAL
Registro: G.11.008

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA.LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

1. Descripción del negocio, objeto social y operaciones

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 11 de febrero de 1971 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 12 de abril del mismo año.

Su objeto social principal son las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La dirección registrada de la Compañía es Sucre 830 y Lorenzo de Garaicoa.

2. Aprobación de los estados financieros.

Los estados financieros de **INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA.LTDA.** por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016; fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 1 de marzo del 2017 y deberán ser aprobados por la Junta General de Accionistas que consideren estos estados. La Gerencia General considera que serán aprobadas sin modificación.

3. Bases de preparación y resumen de las principales políticas de contabilidad

• Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas Entidades (NIIF) para Pymes desarrolladas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA.LTDA. viene aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES, a partir del 1 de enero del 2012, estableciéndose el año 2011, como el período de transición. Dentro de las responsabilidades del IASB, está la modificación de las NIIF para Pymes, con una frecuencia no superior a una vez cada tres años. Al 31 de diciembre del 2016, este organismo incorpora modificaciones a la Norma para Pymes, mismas que entran en vigencia a partir del 1 de enero del 2017, con aplicación anticipada permitida. Al 31 de diciembre del 2016, **INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA.LTDA.,** continúa aplicando las NIIF para Pymes originalmente adoptadas, sin considerar las modificaciones mencionadas.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

- **Base de medición**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 31 de Diciembre del 2016.

- **Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

- **Uso de estimaciones y supuestos**

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes notas:

- a) **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El rubro corresponde al efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad las inversiones temporales de efectivo con vencimiento de tres meses o menos y que no están sujetas a un riesgo significativo de cambio en su valor.

- b) **Propiedades y Equipos**

Se presentan al costo histórico, menos la depreciación acumulada.

El valor de las propiedades y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del período.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del período, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

Las tasas de depreciación anual de las propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Edificio	su vida útil es variable
Instalaciones	10%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Oficina	10%
Equipos de computación	33,33%

c) Propiedades de inversión

Son propiedades, tales como terrenos, edificios, partes de un edificio o ambos que se mantienen por su dueño o arrendatario bajo la modalidad de arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas.

d) Inversiones Permanentes

Corresponden a inversiones en acciones y se presentan al costo de adquisición.

e) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente probable que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) se determinarán con valoraciones actuariales que se realizarán como política cada año por medio de un perito independiente. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del respectivo ejercicio o en otro resultado integral.

Al 31 de Diciembre del 2016 la Compañía no ajustó la provisión que mantenía por este concepto con lo indicado por el actuario a dicha fecha.

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 la utilidad contable de acuerdo con disposiciones legales.

f) Provisión de Impuesto a las ganancias

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 22 %, de acuerdo con disposiciones legales vigentes. 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 período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables. Para los ejercicios 2016 y 2015 continúa vigente la reducción de 10 puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la inversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes. La reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben orientarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando éstas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

Límites de deducción de gastos

Se han establecido los siguientes límites a las deducciones de gastos los cuales se detallan a continuación:

- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta el 4% de los ingresos gravados.
- Pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible más el valor de dichos gastos.
- La depreciación correspondiente al reavalúo de activos no será deducible a partir del año 2015.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el Ministerio del Trabajo.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.

g) Deterioro de activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y equipo para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

h) Administración de Riesgos Financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

▪ Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología o infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

i) Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los Socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

j) 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.

Venta de servicios.-Los ingresos por alquiler de inmuebles se reconocerán en los resultados del periodo en que se devenga el servicio.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

k) Gastos

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

l) Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

a. Las siguientes Normas están vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 "Presentación de estados financieros"- Iniciativa información a revelar	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización	01-Ene-2016
NIC 19 "Beneficios a los empleados"- Tasa de descuento: tema del mercado regional	01-Ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados"- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.	01-Ene-2016
NIC 41 "Agricultura" y NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Plantas productoras	01-Ene-2016
NIIF 5 "Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas"- Cambios en los métodos de disposición	01-Ene-2016
NIIF 7 "Instrumentos financieros"- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7	01-Ene-2016

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	01-Ene-2016
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.	01-Ene-2016
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

A continuación se describe en resumen su contenido

NIC 1 "Presentación de estados financieros".

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo "- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Aclara que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. De igual manera, clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.

NIC 16 y 41 Propiedades, planta y equipo y Agricultura - Plantas productoras - Esta modificación aclara que se deben aplicar los principios contenidos en la NIC 16 Propiedades, planta y equipo a los elementos utilizados para desarrollar o mantener (i) activos biológicos; y (ii) derechos mineros y reservas minerales tales como el petróleo, gas natural y recursos no renovables similares. Consecuentemente, se modificó el alcance de la NIC 16 para incluir en dicha norma a las plantas productoras relacionadas con la actividad agrícola. Los productos agrícolas que crecen o se desarrollan en una planta productora se mantienen dentro del alcance de la NIC 41 Agricultura.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

Se define a una planta productora como una planta viva que (i) se utiliza en la elaboración o suministro de productos agrícolas; (ii) se espera que produzca durante más de un periodo; y (iii) tiene una probabilidad remota de ser vendida como producto agrícola, excepto por ventas incidentales de raleos y podas.

A partir de esta modificación, las plantas productoras se reconocen y miden de la misma forma que los elementos de propiedades, planta y equipo construidos por la propia entidad antes de que estén en la ubicación y condiciones necesarias para ser capaces de operar en la forma prevista por la Gerencia, en cuyo caso se podrá optar por el modelo de costo o el modelo de revaluación previstos en la NIC 16.

Esta modificación tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1º de enero de 2016.

La modificación puede aplicarse de manera retroactiva. Alternativamente, se puede optar por medir la planta productora a su valor razonable al inicio del periodo más antiguo presentado. Cualquier diferencia que surja entre dicho valor razonable utilizado como costo atribuido a esa fecha y el importe en libros registrado previamente, se reconocerá en resultados acumulados. Se permite su aplicación anticipada.

NIC 19 Beneficios a los empleados

Esta enmienda entre las modificaciones en el párrafo 83, eliminó la palabra "países" e incluyó la palabra "monedas", con el fin de determinar la tasa de descuento en un mercado regional. Las mejoras anuales aclaran que los bonos empresariales de alta calidad utilizados para estimar la tasa de descuento deben emitirse en la misma moneda en la que se pagan los beneficios. Por consiguiente, la amplitud del mercado para bonos empresariales de alta calidad debe evaluarse al nivel de la moneda.

NIC 27 "Estados financieros separados" -El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados

En general, permite la aplicación del método de la participación a inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados de una entidad, con este cambio se espera que dé lugar a los mismos activos netos y resultado del periodo atribuible a los propietarios que en los estados financieros consolidados de la entidad.

NIC 34 "Información Financiera intermedia"- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.

Esta La enmienda establece que si la información a revelar requerida por la NIC 34 se presenta fuera de los estados financieros intermedios, dicha información a revelar debe estar disponible para los usuarios de los estados financieros intermedios en las mismas condiciones y al mismo tiempo que los estados financieros intermedios.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas”- Cambios en los métodos de disposición

Esta enmienda principalmente menciona que cualquier activo no corriente que no cumpla los criterios de mantenido para venta, dejará de ser clasificado como tal, así también cualquier activo no corriente que no cumpla los criterios de mantenido para la distribución dejará de ser clasificado como tal, establece además el método de valoración cuando estos cambios de reconocimiento ocurren. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 7 “Instrumentos financieros”- Revelaciones: contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7

Esta enmienda requiere revelar información del valor razonable de los activos y pasivos que representan la implicación continuada de la entidad en los activos financieros dados de baja en cuentas. La aplicación de la modificación a este período puede, por ello, requerir que una entidad determine el valor razonable como al final del período para un activo en servicio de administración o un pasivo en servicio de administración, que la entidad puede no haber determinado con anterioridad.

NIIF 10 y 12. Estados financieros consolidados e información a revelar sobre participación en otras entidades

El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la presentación y preparación de estados financieros consolidados cuando una entidad controla una o más entidades distintas.

Entre sus principales características están:

- Aplicación del nuevo modelo de control único
- Identifica claramente a la participada
- Identifica las actividades relevantes de la entidad participada
- Identifica como se toman las decisiones sobre las actividades relevantes de la participada
- Evalúa si el inversor tiene el poder sobre las actividades relevantes
- Entre otros.

La NIIF 12 exige información más precisa sobre las participaciones, en consolidados y no consolidadas que permita a los usuarios evaluar:

- La naturaleza de sus participaciones en otras entidades y los riesgos asociados a ellas
- Los efectos financieros de esa participación, su rendimiento y sus flujos de efectivo.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

NIC 28 Inversiones en Asociados y negocios conjuntos.

El objetivo de esta norma es prescribir la contabilidad de las inversiones en asociadas y establecer los requerimientos para la aplicación del método de la participación al contabilizar este tipo de inversiones.

Esta norma se aplicará a todas las entidades que sean inversoras con control conjunto de una participada o que tengan influencia significativa sobre esta.

Se llama influencia significativa cuando el inversor tiene el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada sin llegar a tener el control conjunto de esta

NIF 11 “Acuerdos conjuntos”- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.

Esta enmienda incorpora a la norma en cuestión, una guía en relación a cómo contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio, especificando así el tratamiento apropiado a dar a tales adquisiciones

m) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

n) Utilidad o pérdida por participación

La utilidad por participación se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las participaciones ordinarias para el número promedio ponderado de participaciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de participaciones en circulación.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	2016	US\$ 2015
Caja	-	16,251
Bancos nacionales	61,930	111,531
Total	61,930	127,782

5. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

		2016	US\$ 2015
Clientes	(1)	126,474	95,874
Anticipo a proveedores	(2)	27,695	50,173
Empleados		2,212	1,985
Compañías relacionadas	Nota 22	420,458	514,713
Impuestos fiscales por cobrar	(3)	200,872	147,302
Otras Cuentas por cobrar		1,264	142
		778,975	810,189
Provisión para cuentas incobrables		(166)	(166)
Total		778,809	810,023

La Compañía no ha incrementado la provisión para cuentas incobrables por considerar que su cartera es 100% recuperable.

(1) Incluye principalmente los valores por cobrar a clientes por US\$11.143 de Construworl S.A. ; US\$ 6.490 de Javier Quilambaquí ; US\$ 5.253 Karen Macías ; US\$ 5.190 Jose Villagran ; US\$ 4.537 Silvia Giraldo ; US\$ 4.219 Silva Pompilio ; US\$4.176 Rosario Saavedra ; US\$ 2.558 Orly Cedeño ; US\$2.502 Del Pezo Rosaura ; US\$2.387 Miguel Pincay ; entre otros menores.

(2) Incluye principalmente por valor a cobrar a la Corporación Financiera Nacional por US\$ 12.572 ; y US\$ 2.836 a María Prieto ; US\$ 2.600 Luis Mendoza ; US\$2.307 Registro Municipal de la Propiedad Cantón Playas.

(3) Incluye US\$ 8.339 de Iva en compra; US\$ 37.584 de Iva retenido; US\$42.089 de crédito tributario de I/R; y US\$ 105.679 de retenciones en la fuente de I/R del año.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

6. Propiedades y equipos

Conformado por:

2016

	<u>COSTO</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
		<u>US\$</u>	
<u>Propiedades y Equipos</u>			
Activos en proceso	1,831,317 ⁽¹⁾	-	1,831,317
Instalaciones	1,576	788	788
Muebles y enseres	10,491	4,489	6,002
Equipos de Oficina	6,132	3,065	3,067
Equipos de computación	8,298	7,590	708
TOTALES	1,857,814	15,932	1,841,882

2015

	<u>COSTO</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
		<u>US\$</u>	
<u>Propiedades y Equipos</u>			
Activos en proceso	300,617	-	300,617
Instalaciones	1,576	630	946
Muebles y enseres	10,491	3,440	7,051
Equipos de Oficina	6,132	2,453	3,679
Equipos de computación	7,798	7,180	618
TOTALES	326,614	13,703	312,911

(1) Incluye principalmente US\$ 1.327.284 pagados a Servicio de Gestión Inmobiliaria del sector público por la adquisición de un bien inmueble ubicado en el km 3 ½ de la Avenida Juan Tanca Marengo, parroquia Tarquí, cantón Guayaquil, y US\$ 300.000 pagados como anticipo a la Compañía In Home S.A. por compra de terreno ubicado en Samborondón kilómetro 2.5.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

El movimiento de Propiedades y equipos en el período fue como sigue:

COSTO	2016	2015
Saldo inicial	326.614	25.997
Adiciones	1.531.200	300.617
Saldo final	1.857.814	326.614
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	13.703	10.917
Gasto del año	2.229	2.786
Saldo final	15.932	13.703

7. Propiedades de Inversión

Conformado por:

2016

	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
		<u>US\$</u>	
<u>Propiedades de Inversión</u>			
Propiedad de Inversión	166.803	-	166.803
Terrenos	7.802.910	-	7.802.910
Edificios	14.229.099	3.998.000	10.231.099
TOTALES	22.198.812	3.998.000	18.200.812

2015

	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
		<u>US\$</u>	
<u>Propiedades de Inversión</u>			
Terrenos	5.148.827	-	5.148.827
Edificios	8.294.071	3.532.190	4.761.881
TOTALES	13.442.898	3.532.190	9.910.708

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

El movimiento de Propiedades de Inversión en el período fue como sigue:

	<u>US\$</u>	
COSTO	2016	2015
Saldo inicial	13.442.898	13.288.993
Adiciones	8.748.829	153.905
Ajuste	7.085	-
Saldo final	<u>22.198.812</u>	<u>13.442.898</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	3.532.190	3.175.946
Gasto del año	465.810	361.124
Ajustes	-	(4.880)
Saldo final	<u>3.998.000</u>	<u>3.532.190</u>

8. Cuentas por Cobrar a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, corresponde a valores por cobrar a la Compañía relacionada Pacific Bottling Company S.A.; los cuales no tienen tasa de interés ni fecha de vencimiento pactados. Ver Nota 22.

9. Otros activos a largo Plazo

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	2016	2015
<u>Derechos Fiduciarios</u>		
Inverplayas (1)	1.612.455	1.612.455
Ocean Towers III (2)	337.012	337.012
Ocean Hotel	25.000	25.000
Ocean Suites (3)	5.244	200.402
	<u>1.979.711</u>	<u>2.174.869</u>
<u>Otros activos</u>		
Otras inversiones en NIIF	97.376	97.376
	<u>2.077.087</u>	<u>2.272.245</u>

- (1) Corresponde a Fideicomiso Mercantil de Administración, por el bien inmueble ubicado a 3.5 Km., de la cabecera cantonal de Playas, en el sector llamado Hacienda El Pájaro, Lote A de la manzana 134 del sector 01, Solar 8.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

- (2) Corresponde a fideicomiso inmobiliario para desarrollar la construcción de la tercera fase del Proyecto Inmobiliario Ocean Towers, Club, Hotel & Resort, consistente en una torre de departamentos de 72 unidades inmobiliarias a denominarse Torre "Mediterránea", a ubicarse sobre el lote 05, el cual tiene una dimensión de 2,855.86 m².
- (3) Corresponde a fideicomiso inmobiliario integral por la construcción de un edificio de 53 suites con sus respectivos parqueos, ubicado en el Condominio Ocean Beach Club-Hotel Resort del Cantón Playas, provincia del Guayas; durante el año 2016 se realizó una reclasificación por US\$ 166.803 a la cuenta propiedades de inversión; y se registró una pérdida por liquidación de US\$22.674 principalmente.

10. Inversiones permanentes

Conformado por:

		US\$	
		<u>Costo</u>	<u>% de tenencia</u>
Pacific Bottling Company S.A.	(1)	724	90,50
Inmobiliaria Yclazar S.A.	(1)	400	50,00
Ideas de Hogar Internacional S.A.	(1)	799	99,88
Vientonort S.A.	(1)	799	99,88
Inmobiliaria Boliche S.A.	(1)	400	50,00
Diskolas S.A.	(1)	800	100,00
Multisof S.A.		480	60,00
Total		<u>4.402</u>	

La Compañía no dispuso de los Estados Financieros de las Compañías donde mantiene inversiones a la fecha de entrega de este informe.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

11. Obligaciones financieras corrientes

Conformado por:

	2016	US\$	2015
Banco del Pacífico S.A.			
Porción corriente préstamo por USD\$ 1,441,000 concedido el 24 de Marzo del 2016 con una tasa del 9.8408% , plazo 2,520 días y vencimiento en 2 de Febrero del 2023		(1)	
Nota 15	162,653		-
	162,653		-
Banco la Producción S.A.			
Préstamo por USD\$ 2,500,000 concedido el 15 de Septiembre del 2016 con una tasa del 8.34% , plazo 12 meses y vencimiento en 9 de Noviembre del 2017.		(2)	
	2,500,000		-
	2,500,000		-
Corporación Financiera Nacional			
Saldo de préstamo por USD\$ 1,391,729 concedido el 29 de Octubre del 2015 con una tasa del 9.11%, plazo de 2,880 días y vencimiento en 17 de Septiembre del 2023		(3)	
Nota 15	173,966		-
	173,966		-
Total	2,836,619		-

- (1) Préstamo obtenido para la adquisición de un solar y edificación ubicada en Mapasingue; con garantía del mismo bien a través de hipoteca abierta.
- (2) Préstamo obtenido para la compra de un inmueble entregado al Fideicomiso el cual tiene como garantía la firma solidaria del Gerente General.
- (3) Préstamo obtenido por la compra de 34 lotes de bienes rematados del cantón Playas por parte de la Corporación Financiera Nacional.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

12. Cuentas por Pagar

Conformado por:

		<u>2016</u>	<u>US\$</u> <u>2015</u>
Proveedores	(1)	102,974	42,250
Compañías relacionadas	Nota 22	3,799,600	257,549
Obligaciones IESS		3,520	3,433
Otras cuentas por pagar	(2)	444,545	444,048
Cuentas por Pagar Clientes - Garantías	(3)	188,954	144,951
Fideicomiso El Recreo	(4)	777,776	-
Total		<u>5,317,369</u>	<u>892,231</u>

(1) Incluye principalmente los valores por pagar a proveedores por US\$ 28.183 de Corconsa, Coronel & Cordovez Constructora S.A.; US\$ 14.244 de Interagua C. Ltda.; US\$ 31.053 de provisión de interés de préstamos bancarios; entre otros menores.

(2) Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 corresponde a valores por pagar por provisiones por mantenimiento y reparaciones de inmuebles.

(3) Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 corresponde a depósitos en garantías por arriendos entregados por clientes.

(4) Corresponde al valor a pagar a Fideicomiso Recreo Plaza por US\$ 1.000.000 pagadoras mensualmente en 18 de cuotas de US\$ 55.556 según contrato de compra-venta de la adquisición de 3 lotes del Centro Comercial Recreo Plaza ubicado en la ciudad de Quito.

13. Pasivos Acumulados

Conformado por:

	<u>2016</u>	<u>US\$</u> <u>2015</u>
Beneficios sociales	31.669	27.789
Participación trabajadores	26.979	27.375
Impuestos por pagar	112.187	102.336
Total	<u>170.835</u>	<u>157.500</u>

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

El siguiente es el detalle del movimiento durante el período y los saldos al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 de las cuentas de provisiones:

<u>2016</u>				
<u>Rubros</u>	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo al final</u>
Beneficios sociales (1)	27,789	31,669	27,789	31,669
Participación trabajadores	27,375	24,187	24,583	26,979
Impuestos por pagar (2)	102,336	112,187	102,336	112,187
	157,500	168,043	154,708	170,835

<u>2015</u>				
<u>Rubros</u>	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo al final</u>
Beneficios sociales (1)	23,962	27,789	23,962	27,789
Participación trabajadores	26,517	27,374	26,516	27,375
Impuestos por pagar (2)	68,713	102,336	68,713	102,336
	119,192	157,499	119,191	157,500

(1) Incluye Décimos por pagar, Fondos de Reserva y Vacaciones.

(2) Incluye el impuesto a la renta de la Compañía, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente de impuesto a la Renta y de IVA.

14. Pasivo a Largo Plazo

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por pagar largo plazo (1)	7,815,272	7,815,273
Pasivo tributario por Impuesto diferido	1,372,923	1,372,923
Jubilación patronal	37,483	37,483
Bonificación por desahucio	6,410	5,262
Total	9,232,088	9,230,941

1) Corresponde a la Cesión de deudas pendientes que mantiene Inversiones y Negocios Cía. Ltda., el cual la realiza el Sr. Estuardo Sánchez García en calidad de cedente a favor de Zeniths Group Inmuebles, Sociedad Anónima residente en Costa Rica; como cesionaria, el mismo que fue realizado bajo escritura pública con fecha Septiembre 15 del 2012; este convenio no genera intereses; adicionalmente incluye US\$ 3.673.068 por Contrato de cesión de créditos como medio de pago de obligaciones dinerarias y demás estipulaciones de naturaleza comercial el cual fue celebrado el 21 de mayo del 2014; en el cual en su cláusula tercera: Transacción, pago en efectivo y cesión de créditos indica que Alessa cede a favor de Zeniths Group Inmuebles, créditos adeudados a esta por parte de Inversiones y Negocios Cía. Ltda., según plan de pagos a largo plazo.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

15. Obligaciones financieras a Largo Plazo.

Conformado por:

		US\$	
		2016	2015
Banca del Pacifico S.A.			
Sakto préstamo por USD\$ 1,444,000			
concedido el 24 de Marzo del 2016 con una			
tasa del 9.8408% , plazo 2,520 días y			
vencimiento en 2 de Febrero del 2023			
		1,331,868	-
(1)			
Ajuste		-	-
Porción corriente		-162,653	-
Nota 11		1,169,215	-
Corporación Financiera Nacional			
Sakto de préstamo por USD\$ 1,391,729			
concedido el 29 de Octubre del 2015 con una			
tasa del 9.11%, plazo de 2,880 días y			
vencimiento en 17 de Septiembre del 2023			
		1,217,763	-
(2)			
Porción corriente		-173,966	-
Nota 11		1,043,797	-
Total		2,213,012	-

(1) Préstamo obtenido para la adquisición de un solar y edificación ubicada en Mapasingue; como garantía el mismo bien a través de hipoteca abierta.

(2) Obligación adquirida por 34 lotes de bienes rematados del cantón Playas por parte de la Corporación Financiera Nacional.

16. Capital Social

Al 31 de Diciembre del 2016, el capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$ 127.500 dividido en 318.750 participaciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US\$ 0.40 cada una.

Con fecha Febrero 17 del 2016 los Socios decidieron a través de Junta General Universal de Socios, el aumento del capital suscrito en US\$119.000; y con fecha Febrero 25 del 2016 se realizó la Escritura pública de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos en la cual se establece dicho aumento el cual fue realizado capitalizando el saldo de la cuenta Aportes para futura capitalización por US\$111.500 y el depósito en numerario de US\$7.500 y que fue inscrito en el Registro Mercantil en Abril 21 del 2016.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

17. Aporte para futura capitalización

Mediante Acta de Junta de Accionistas con fecha 17 de Febrero del 2016, los socios decidieron aumentar el capital suscrito por un total de US\$ 119.000, efectuando para ello aportes en numerario de US\$ 61.357 y US\$ 50.143 en los años 2011 y 2010, respectivamente.

Con fecha Febrero 17 del 2016 los Socios decidieron a través de Junta General Universal de Socios, el aumento del capital suscrito en US\$119.000; y con fecha Febrero 25 del 2016 se realizó la Escritura pública de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos en la cual se establece dicho aumento el cual fue realizado capitalizando el saldo de la cuenta Aportes para futura capitalización por US\$ 111.500.

18. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los Socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, la compañía no efectuó apropiaciones por este rubro.

19. Reserva Facultativa

Corresponde a las apropiaciones del saldo de las utilidades de años anteriores por US\$ 667.946 y el 50% de la utilidad del año 2015 US\$ 31.447 efectuada a través de acta de junta general de del día 28 de abril del 2016.

20. Resultados Acumulados por adopción NIIF

Corresponde a los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, NIIF. El saldo deudor en la cuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

21. Utilidad de ejercicios anteriores no distribuida

El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, aumento de capital y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

22. Transacciones con Partes Relacionadas

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantenía con compañías relacionadas los siguientes saldos:

		<u>US\$</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar			
Ideas de hogar Internacional S.A.		83,00	83
Alessa S.A.		321.170,00	6.758
Inmobiliaria Sánchez		99.205,00	507.872
TOTAL	Nota 5	<u>420.458,00</u>	<u>514.713</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo			
Pacific Bottling Company S.A. PBCOM	Nota 8	<u>632.515,00</u>	<u>624.375</u>
Cuentas por pagar			
Alessa S.A.		3.518.604,00	-
Accionistas		240.140,00	150.440
Vientonort S.A.		32.206,00	27.206
Hotelmar S.A.		8.350,00	79.903
TOTAL	Nota 12	<u>3.799.600,00</u>	<u>257.549</u>

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2016 y 2015, con compañías relacionadas, así:

		<u>US\$</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Ingresos</u>			
Alessa S.A.		632,980	602,311
Pacific Bottling Company S.A.		172,912	64,180
TOTAL		<u>805,892</u>	<u>666,491</u>
<u>Egresos</u>			
Alessa S.A.		6,975	4,343
TOTAL		<u>6,975</u>	<u>4,343</u>

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

	<u>US\$</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Préstamos entregados y asumidos</u>		
Vientenor S.A.	-	5,000
Alessa S.A. (préstamos pagados)	-	335,000
TOTAL	-	340,000
<u>Préstamos recibidos</u>		
Accionistas	90,000	150,000
Alessa	2,526,000	-
Innosanchez s.a.	200,000	-
Hotelmar S.A.	-	51,389
TOTAL	2,816,000	201,389

23. Impuesto a la Renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva legal es como sigue:

	<u>US\$</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad del Ejercicio	161,252	163,885
15% Participación de Trabajadores	(24,188)	(24,583)
	137,064	139,302
Partidas conciliatorias		
Más: Gastos no deducibles	100,361	124,897
Base Imponible	237,425	264,199
Impuesto a la Renta causado	52,234	58,124
Anticipo de impuesto a la renta		
(Mayor que el Impuesto causado)	73,274	76,408

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en ningún año.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

24. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros Abril 11 del 2017 y Abril 15 del 2016, respectivamente, no se han producido otros eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.
