1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.

La Compañía INMOBILIARIA METROPOLI INMETRO CIA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Tosagua, provincia de Manabí, República del Ecuador, mediante Escritura Pública ante el Notario Primero el 19 de abril de 1993, para dar cumplimiento a la Resolución No. 93-4-2-1-109 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del 12 de mayo de 1993 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Portoviejo el 17 de mayo de 1993, bajo el No. 157 y anotado en el repertorio general con el tomo No. 11. Además, cuenta con expediente societario No. 35199.

El representante legal de la compañía es el señor Carlos Poggi Bolaños, su nombramiento consta con un periodo de duración de 2 años, contados a partir del 30 de junio de 2016, fecha en que fue inscrito su nombramiento en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Portoviejo.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en el cantón Portoviejo, calle Venezuela S/N y Teodoro Wolf, frente al terminal terrestre de Portoviejo. Cuenta con RUC No. 1390140904001.

Su actividad económica principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

2. BASES PARA LA ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS.

Las políticas contables más importantes utilizadas por la compañía en la preparación de sus estados financieros se detallan a continuación:

a. Preparación de los estados financieros. -

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), La Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley

INMOBILIARIA METROPOLI INMETRO CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015

Las cifras presentadas por la compañía se encuentran en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en el año 2000 y en idioma castellano.

El sistema contable actual que posee la compañía cumple con todos los requisitos de la Ley de Propiedad Intelectual, adquirido de conformidad con el ordenamiento vigente.

b. Efectivo y equivalentes al efectivo. -

Se considera efectivo, al dinero físico, así como también los depósitos en las diferentes cuentas bancarias de la empresa.

Se consideran como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

c. Pagos anticipados. -

Los pagos anticipados corresponden a adelantos entregados a proveedores por servicios, los mismos que serán trasladados al costo y/o gasto por el valor del bien o servicio recibido

d. Propiedades, planta y equipo. -

Las Propiedades, Planta y Equipo son aquellos bienes de naturaleza permanente utilizadas por una empresa, que sirvan para el cumplimiento de sus objetivos específicos, siendo su característica una vida útil larga, estarán registrados al costo, las renovaciones y mejoras son contabilizadas como un costo adicional de las Propiedades, Planta y Equipo; únicamente cuando pueden ser medidas confiablemente y se demuestre que los desembolsos resultarán en beneficios económicos futuros por el uso del activo, mientras que los desembolsos para mantenimiento y reparación se afectan a los resultados del ejercicio en que se incurren.

e. Beneficios a los empleados. -

Los beneficios de los trabajadores son reconocidos como un pasivo cuando el empleado ha prestado los servicios a cambio del derecho de recibir pagos en el futuro; y un gasto cuando la empresa ha consumido el beneficio económico procedente del servicio prestado por el empleado a cambio de las retribuciones en cuestión.

f. Provisiones. -

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente, ya que la compañía utilizará recursos para liquidar la obligación y sobre la cual puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

g. Reconocimiento de ingresos. -

La compañía reconoce ingresos por la venta de material pétreo, cuando es efectuada la transferencia del bien al cliente en la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad del servicio

h. Reconocimiento de gastos. -

La compañía reconoce costos y gastos requeridos en las actividades operativas en el momento en que se recibe el bien o servicio cumpliendo con la normativa tributaria y contable.

i. Impuesto a la renta. -

Comprende al impuesto que se determina sobre la ganancia gravable del año, según disposiciones tributarias legalmente establecidas

ESPACIO EN BLANCO

INMOBILIARIA METROPOLI INMETRO CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO. -

La cuenta efectivo y equivalentes al efectivo a diciembre 31 de 2016 y 2015 están conformados por los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Caja		
Caja general	5.149	52.961
Bancos		
Banco Comercial de Manabí	-	384
TOTAL	5.149	53.345

Valores que la compañía mantiene en caja general, destinados para cubrir sus obligaciones económicas de manera inmediata y de carácter obligatorio.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR. -

A diciembre 31 de 2016 y 2015 el saldo de las cuentas y documentos por cobrar es:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Cuentas por cobrar clientes		
Relacionadas		
Canteras Uruzca	89.238	-
Ing. Giuseppe Foggi	456.466	-
Proconci s.a.	165	-
No relacionadas	53.622	-
TOTAL	599.491	366.904

Valores correspondientes a derechos exigibles y pendientes de cobro a clientes locales no relacionados y relacionados correspondientes de años anteriores y del período y que se originan por la facturación en la venta de material pétreo.

5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS. -

La cuenta servicios y otros pagos anticipados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Anticipos a proveedores	126	-
Préstamos a empleados	-	54
TOTAL	126	54

Corresponden a valores entregados por anticipados del presente ejercicio económico a proveedores locales, por concepto de compras de suministros de oficina. Los mismos que serán facturados una vez entregado los bienes requeridos por la compañía.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES. -

A diciembre 31 de 2016 y 2015, el saldo contable de los activos por impuestos corrientes es como sigue.

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Crédito tributario IVA	1.611	8.539
Retención fuente IR	4.153	4.153
Retención fuente IVA	7.206	7.206
Anticipo impuesto a la renta	3.863	-
TOTAL	16.833	19.898

Valores tributarios en favor de la compañía, que utilizara como crédito tributario fiscal en la declaración mensual de impuesto al valor agregado (IVA) y en la respectiva declaración anual de impuesto a la renta de sociedades (RENTA - ANTICIPOS).

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO. -

Las propiedades, planta y equipo de la compañía INMOBILIARIA METROPOLI INMETRO CIA. LTDA., han sido valorizados al costo de adquisición y sus depreciaciones determinados en base al método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes y a las Normas de Contabilidad vigente.

Las depreciaciones se registran con cargo a gastos operacionales del año, utilizando las tasas estimadas y estipuladas en la Ley de Régimen Tributario Interno. Los porcentajes que se aplican constan en el siguiente cuadro de propiedades, planta y equipo.

Durante el ejercicio económico de 2016, la compañía registró aumento en la cuenta obras en proceso, por los costos generados en la reparación y mantenimiento del edificio de la compañía, el mismo que fue afectado por el terremoto del 16-A.

(Ver cuadro de movimiento de propiedades, planta y equipo).

ESPACIO EN BLANCO

INMOBILIARIA METROPOLI INMETRO CIA. LTDA.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015

INMOBILIARIA METROPOLI INMETRO CIA. LTDA.
 MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Descripción	Saldo al 31/12/15	Adiciones	Ajustes y/o reclasificaciones	Saldo al 31/12/16	% DEPREC.
COSTO					
NO DEPRECIABLES					
Terrenos	350.190	-	-	350.190	
Obras en proceso	-	205.678	-	205.678	
DEPRECIABLES					
Edificio	224.758	-	-	224.758	5
Maquinaria y equipos	92.815	-	-	92.815	10
Equipos de computación y software	430	-	-	430	33,33
SUBTOTAL	668.193	205.678	-	873.871	
(-) Depreciación acum. de edificio	(25.374,42)	-	-	(25.374,42)	
(-) Depreciación acum. de maquinarias y equipos	(18.000,00)	-	-	(18.000,00)	
(-) SUBTOTAL DE DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(43.374,42)	-	-	(43.374,42)	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	624.818	205.678	-	830.496	

INMOBILIARIA METROPOLI INMETRO CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS. -

A diciembre 31 de 2016 y 2015, el saldo contable de los activos por impuestos diferidos es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Activos por impuestos diferidos	1.077	1.077
TOTAL	1.077	1.077

Corresponde a anticipos de impuesto a la renta de años anteriores no utilizado como crédito tributario fiscal y que la compañía lo cargara a cuentas de resultados como un gasto no deducible en los siguientes años, según el plazo y porcentaje de amortización establecido por las leyes vigentes.

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR. -

El saldo a diciembre 31 de 2016 y 2015 de las cuentas y documentos por pagar es:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Cuentas por pagar proveedores	-	168.988
Relacionadas		
Canteras Uruzca	389.898	-
Ing. Giuseppe Poggi	185.412	-
TOTAL	575.311	168.988

Valores correspondientes a deudas exigibles por pagar a proveedores locales relacionados originados por la adquisición de material pétreo, suministros, materiales y servicios prestados.

10. OBLIGACIONES CON EL IESS Y EMPLEADOS POR PAGAR. -

Representan aquellas obligaciones (IESS y beneficios sociales) que la empresa proporciona a sus empleados bajo relación de dependencia a cambio de sus servicios prestados. Obligaciones establecidas según la Ley de Seguridad Social, el Código de Trabajo y demás disposiciones legales vigentes. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2016	31/12/2015
Con el IESS	a)	52.657	52.657
Beneficios sociales		-	26.283
Décimo tercer sueldo		3.469	-
Décimo cuarto sueldo		8.449	-
Aportes al IESS 9,45%	b)	47.281	31.862
Aportes patronal 12,15%	b)	57.507	39.327
Utilidad 15% Trabajadores	c)	4.069	4.069
Fondos de reserva		259	4.274
Préstamos quirografarios		-	462
Préstamos hipotecarios		180	4.488
Vacaciones		3.363	4.258
TOTAL		177.234	167.679

a) Corresponde a valores de años anteriores por concepto de aportes personales y patronales, provisionados y pendientes de cancelación al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) correspondientes a los meses de enero 2012 a diciembre 2013 y febrero 2015.

b) Corresponde a valores de años anteriores por aportes personales y patronales, provisionados y pendientes de cancelación al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) correspondiente a los meses de enero 2014 a diciembre 2016.

c) Provisión utilidad 15% participación para trabajadores, según lo establece el artículo. 97 - párrafo 1 del código de trabajo, correspondiente de años anteriores pendiente de pago.

ESPACIO EN BLANCO

11. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA. -

Su composición contable al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente.

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	VALORES US\$
		31/12/2016	31/12/2015
Con la administración tributaria	a)	29.265	37.205
Impuesto a la renta por pagar	b)	18.696	21.433
Anticipo impuesto a la renta	c)	3.885	3.885
TOTAL		51.845	62.523

- a) Corresponden a valores pendientes de pago a la administración tributaria, correspondientes al impuesto al valor agregado de las ventas a crédito de años anteriores del mes de diciembre 2015 y del presente ejercicio económico de los meses de febrero, julio, agosto y septiembre 2016.
- b) Constituye la provisión para el impuesto a la renta de sociedades que se calcula mediante la tasa de impuesto (22%) aplicable a las ganancias gravables, correspondiente de años anteriores que se encuentran pendientes de pago.
- c) Provisión pendiente de pago del anticipo de impuesto a la renta que la compañía determino en la declaración del formulario 101 del año 2015. Al cierre del ejercicio económico auditado dicho saldo se mantiene

12. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES. -

El grupo de otros pasivos no corrientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$
		31/12/2016
Cuentas por pagar relacionados Sr. Gino Poggi Zambrano	a)	8.873
Cuentas por pagar diversas Sobregiro bancario		10
TOTAL		8.883

- a) Representan valores por concepto de préstamos recibidos del socio, para atender gastos operativos corrientes de la compañía Y que no generan intereses futuros.

INMOBILIARIA METROPOLI INMETRO CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015

13. CAPITAL SOCIAL. -

Constituye el monto total del capital de la compañía, representado por participaciones y que consta en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital social de la compañía está conformado por 600 participaciones ordinarias y nominativas, cuyo valor es de US\$ 1.00 cada una, distribuido de la siguiente manera:

<i>Accionistas</i>	<i>Nacionalidad</i>	<i>%</i>	<i>Valor Total US\$</i>
<i>Poggi Zambrano Gino Giuseppe</i>	<i>Ecuador</i>	<i>99,00</i>	<i>594</i>
<i>Poggi Zambrano Horacio Hernan</i>	<i>Ecuador</i>	<i>1,00</i>	<i>6</i>
TOTAL		100,00	600

14. RESERVA LEGAL. -

La Ley de Compañías establece que las Compañías Limitadas consideren el 5% de la utilidad neta anual para destinarlas como Reserva Legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital

El saldo contable que la compañía mantiene al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue a continuación

<i>DESCRIPCIÓN</i>	<i>VALORES US\$</i>	
	<i>31/12/2016</i>	<i>31/12/2015</i>
<i>Reserva legal</i>	<i>9.899</i>	<i>9.899</i>
TOTAL	9.899	9.899

ESPACIO EN BLANCO

15. RESERVA DE CAPITAL. -

Saldo proveniente de los registros contables originados del proceso de cambio de moneda de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, realizado por exigencia legal según resolución Interinstitucional No. SB-SC-SRI-01 del 31 de marzo del año 2000, publicada en el Registro Oficial No. 57 del 13 de abril del mismo año

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas o devuelto en caso de liquidación de la compañía.

El saldo contable que la compañía mantiene al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Reserva de capital	4.978	4.978
Saldo al 31 de diciembre de 2016	4.978	4.978

16. OTRAS RESERVAS. -

El saldo contable que la compañía mantiene por otras reservas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue.

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Otras reservas	569.951	569.951
Saldo al 31 de diciembre de 2016	569.951	569.951

ESPACIO EN BLANCO

INMOBILIARIA METROPOLI INMETRO CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015

17. GANANCIAS ACUMULADAS. -

Un desglose del saldo contable de la cuenta ganancias acumuladas a diciembre 31 de 2016 y 2015 se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Ganancias Acumuladas		
Saldo al inicio de año	128.081	60.491
(-) Transferencias de resultados en el año	16.188	67.590
Saldo al 31 de diciembre de 2016	144.269	128.081

18. (PÉRDIDAS) ACUMULADAS. -

Un desglose del saldo contable de la cuenta (pérdidas) acumuladas a diciembre 31 de 2016 y 2015 se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
(Pérdidas) Acumuladas	(92.791)	(92.791)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	(92.791)	(92.791)

ESPACIO EN BLANCO

INMOBILIARIA METROPOLI INMETRO CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015

19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS. -

El saldo contable de los ingresos de actividades ordinarias que la compañía mantiene al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Ventas netas		
Ventas de bienes		
Piedra 3/4"	4.337	7.779
Piedra 1/2"	17.297	71.902
Piedra 3/8"	711	3.648
Polvillo grueso	-	5.361
Sub - base con arena	10.009	50.827
Sub - base triturada	20	176
Piedra bola blanca	-	38.040
Lastre	1.009	751
Material de mejoramiento	423	28.061
Cisco	505	770
Piedra 2" - 4"	176	72
Base clase 1	15.209	95
Base clase 1-A	-	55.553
Bolon	184	1.371
Bola basáltica SF	620	16.584
Material filtrante	6.932	6.363
Material basalto columnar	205.678	-
Otros ingresos		
Otras rentas	3.263	10.360
Intereses	25	-
TOTAL	266.399	297.713

Corresponden a Ingresos operativos generados en el año 2016 por la actividad de la explotación y venta de material pétreo.

ESPACIO EN BLANCO

INMOBILIARIA METROPOLI INMETRO CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015

20. COSTO DE PRODUCCIÓN Y GASTOS OPERACIONALES. -

Un detalle de los costos de producción y gastos operacionales por su naturaleza según libros contables (administración, ventas) y financieros es como se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
(-) Costo de Venta		
Mano de obra directa	187.179	199.563
Otros costos indirectos de fabricación	14.806	5.437
TOTAL	201.985	205.000
DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
(-) Administración y ventas		
Sueldos y salarios y demás remuneraciones	24.632	23.648
Aporte a la seguridad social	2.744	2.905
Honorarios, comisiones y dietas	5.929	3.563
Fondos de reserva	2.052	1.970
Vacaciones	-	1.205
Décimo tercer sueldo	1.653	1.567
Décimo cuarto sueldo	1.464	1.387
Suministros y materiales	169	315
Mantenimiento y reparación	8.426	-
Impuestos, contribuciones y otros	5.108	11.538
Notarios y registradores	342	40
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	-	9.000
Gastos de gestión	-	357
Servicios básicos	985	284
Gasto de alimentación	4.575	4.916
Combustibles y Lubricantes	-	60
Otros gastos	1.144	2.502
(-)Gastos financieros		
Intereses bancarios	2.633	228
Comisiones	11	6
Otros gastos financieros	153	95
TOTAL	81.420	65.585

INMOBILIARIA METROPOLI INMETRO CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 2015

21. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA. -

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la determinación del 15% participación de trabajadores, del 22% impuesto a la renta causado y de la exoneración del saldo del impuesto a la renta por pagar de la compañía, es como se indica a continuación.

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2016	31/12/2015
Utilidad contable	2.994	27.128
Menos:		
15% participación de trabajadores	449	4.069
Más:		
Gastos no deducibles locales	126	-
BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%	2.671	23.059
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	588	5.073
CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE		
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	588	5.073
Menos:		
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	-	7.394
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	588	-
más:		
Saldo del anticipo pendiente de pago	-	-
menos:		
Referencias en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	-	339
Exoneración y crédito tributario por leyes especiales	-	2.233
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	588	-
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	-	2.572

22. EVENTOS SUBSECUENTES. -

La compañía se acoge al beneficio tributario establecido en el Decreto Ejecutivo No 1342 con fecha 13 de marzo de 2017, de acuerdo a lo indicado en su Artículo Primero en la que se establece lo siguiente:

"La exoneración del 100% del pago del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017 en las provincias de Manabí y Esmeraldas, así como respecto del pago del 100% del anticipo del año 2016 en la provincia de Esmeraldas, exclusivamente por el saldo que se paga en el presente año, en relación al resto de cantones de dicha provincia no contemplados en el Decreto Ejecutivo No. 1044".

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y a la fecha de la emisión de este informe, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos.

ESPACIO EN BLANCO