

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS A LOS ESTADOS
FINANCIEROS**

POR EL PERÍODO TERMINADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

		Diciembre 31,	
	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo	4	60,256	113,534
Cuentas por cobrar	5	34,502	28,701
Activos por impuestos corrientes	9	<u>18,217</u>	<u>12,342</u>
Total activos corrientes		113,139	154,577
Activos no corrientes:			
Propiedad, maquinaria y equipo	6	328,113	307,473
Compañías y partes relacionadas	12	-	-
Total activos no corrientes		<u>328,113</u>	<u>307,473</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>441,252</u>	<u>462,049</u>
PASIVOS			
Cuentas por pagar	7	2,802	714
Pasivos por impuestos corrientes	9	6,626	11,726
Beneficios definidos para empleados	8	2,960	7,478
Compañías y partes relacionadas corto plazo	12	<u>2,699</u>	-
Total pasivos corrientes		<u>15,087</u>	<u>28,318</u>
Pasivos no corrientes:			
Compañías y partes relacionadas largo plazo	12	-	-
Beneficios definidos post – empleo	11	42,127	38,277
Garantía de Clientes		8,400	8,400
Pasivo por impuesto diferido		<u>2,801</u>	<u>2,801</u>
Total pasivos no corrientes		<u>53,328</u>	<u>49,478</u>
TOTAL PASIVOS		<u>68,415</u>	<u>69,396</u>
PATRIMONIO			
Capital social	14	800	800
Reserva legal	15	4,722	4,722
Reserva facultativa		3,468	3,468
Reserva de capital		38,053	38,053
Resultados Acumulados			
Reserva por valuación		354,982	354,982
Efecto de aplicación de NIIF		(38,821)	(38,821)
Resultados acumulados		<u>6,212</u>	<u>29,449</u>
Total patrimonio		<u>372,837</u>	<u>392,653</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>441,252</u>	<u>462,049</u>

Firmas,

HUGO MARCELO FLORES CRUZ
GERENTE

MARCO PROAÑO PÉREZ
CONTADOR

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS:			
Servicios prestados		51,897	54,570
Otros ingresos		<u>369</u>	<u>282</u>
		52,266	54,852
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos de administración y ventas	13	27,644	-
Participación laboral		1,454	6,047
Depreciación		14,898	14,536
Costos financieros		<u>29</u>	<u>-</u>
		44,025	20,584
INGRESOS Y EGRESOS CONDOMINIO:			
Cuotas recibidas		170,357	81,195
Gastos condominio		<u>(170,357)</u>	<u>(81,195)</u>
		-	-
Utilidad (Pérdida) antes del impuesto a la renta		8,240	34,268
Impuesto a la renta:			
	9		
Impuesto a la renta corriente		6,626	8,356
Impuesto a la renta diferido		<u>-</u>	<u>-</u>
		6,626	8,356
Utilidad (pérdida) del año y total resultado integral		<u>1,614</u>	<u>25,912</u>

Firmas,

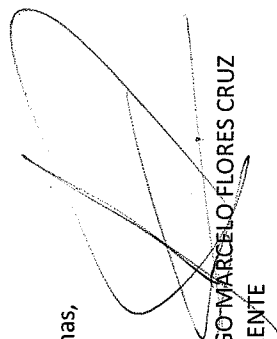
HUGO MARCELO FLORES CRUZ
GERENTE

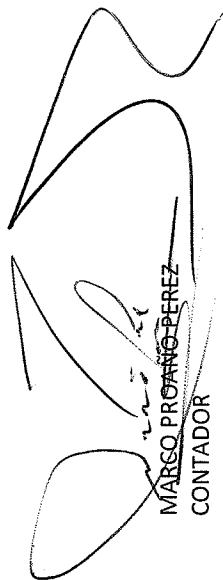
MARCO PROANO PEREZ
CONTADOR

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

	Utilidades retenidas						TOTAL
	Capital social	Reserva legal	Reserva Facultativa	Reserva de capital	Reserva Por Valuación	Efectos Aplicación Niff	
Saldos al 31 de diciembre del 2015	800	4,722	3,468	38,053	354,982	(38,820)	392,653
Apropiación de reserva legal	-	-	-	-	-	-	407
Ajustes	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(21,837)
Pérdida del año y total resultado integral	-	-	-	-	-	-	1,614
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	4,722	3,468	38,053	354,982	(38,820)	372,837

Firmas,


HUGO MARCELO FLORES CRUZ
 GERENTE

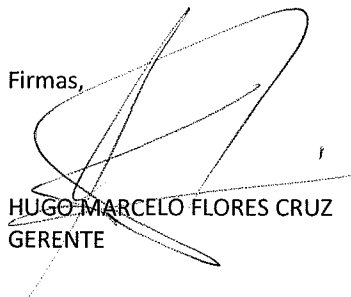

MARCO PROANO PEREZ
 CONTADOR

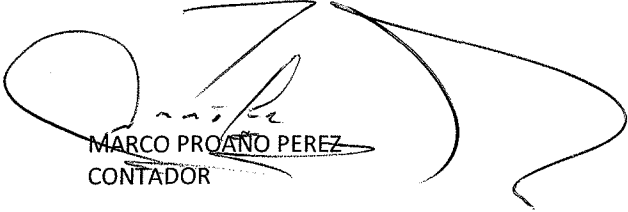
Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en U. S. dólares)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes, compañías y partes relacionadas y otras cuentas por cobrar	195,030	132,491
Efectivo pagado a proveedores, compañías y partes relacionadas, empleados y otras cuentas por pagar	(141,748)	(87,562)
Impuesto a la renta pagado		
Otros ingresos y gastos, neto		
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>(53,278)</u>	<u>44,929</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Pagos para adiciones de instalaciones, maquinaria y equipo, neto		
Pagos por inversiones en acciones		
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión		
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo (pagado) por obligaciones con instituciones financieras, neto	-	-
Efectivo (pagado) recibido de partes relacionadas	-	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>-</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo	(53,278)	68,605
Saldo al inicio del año del efectivo	<u>113,534</u>	<u>44,929</u>
Saldo al final del año del efectivo	<u>60,256</u>	<u>113,534</u>

Firmas,


HUGO MARCELO FLORES CRUZ
GERENTE


MARCO PROANO PEREZ
CONTADOR

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A., fue constituida en Quito – Ecuador el 17 de Diciembre de 1986 e inscrita en el registro mercantil el 2 de febrero de 1987, su objetivo social autorizado es amplio va desde la administración, compra, venta y negocios de bienes raíces, la importación, distribución, comercialización de toda clase de productos alimenticios, veterinarios, farmacéuticos, agropecuarios, automotores, repuestos de maquinaria en general, vestimenta, materiales de construcción y ferretería, papelería, implementos de oficina, etc. práctica de la industria de la construcción, compra - venta de inmuebles, todo tipo de actividades comerciales o industriales y en general. A pesar de todas estas posibilidades autorizadas al constituir la compañía, se ha centrado en la Administración de Edificios.

Como parte de sus operaciones realiza la administración del Edificio Paco ubicado en la Av. Colón No. 1480 y 9 de Octubre, recibe de los condóminos aportes para el mantenimiento de la edificación, ascensores y servicios.

2. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MAS SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014, han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (NIIF para las PYMES).

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

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF para las PYMES.

2.2.1 Moneda de presentación

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

2.2.2 Estimaciones efectuadas por la Gerencia

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

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

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros, se describe en la Nota 3.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses desde el inicio de la inversión.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultara inmaterial, menos las pérdidas por deterioro con base a la antigüedad y análisis individual de su recuperación.

La Compañía reconoce el activo financiero derivados de los servicios prestados al cierre, generando el derecho a recibir efectivo u otro activo financiero por parte del beneficiario del mencionado servicio.

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, el importe de estas se reducen mediante una provisión por la diferencia entre su valor en libros menos el importe recuperable de las mismas.

2.5 Compañías y partes relacionadas (Activo)

Las cuentas y documentos por cobrar a compañías y partes relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente el valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos activos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, los

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

cuales para el reconocimiento inicial se cuantifican al valor razonable del monto recibido o por recibir por la prestación de servicio o préstamo otorgados según las condiciones acordadas. Posteriormente el reconocimiento inicial, los activos financieros se valorizan al costo amortizado.

2.6 Propiedad, maquinaria y equipo:

Las partidas de propiedad, maquinaria y equipo son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo de propiedad, maquinaria y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y cuando

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.6 Propiedad, maquinaria y equipo (Continuación):

aplique la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.6.1 Medición posterior al reconocimiento

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, maquinaria y equipo es registrado al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los costos de mantenimiento de edificios e instalaciones son reconocidos en resultados cuando se incurren.

2.6.2 Métodos de depreciación y vidas útiles

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedad, maquinaria y equipo, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

El método de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario. Para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Activo	Vida útil (en años)
Edificios	20
Mobiliario	10

2.6.3 Retiro o venta de propiedad, maquinaria y equipo

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, maquinaria y equipo, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocido en resultados. En caso de venta o retiro posterior de propiedad, maquinaria y equipo, revaluados incluido como costo atribuido, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.7 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el coste de la venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

Estos pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoriza al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costo financiero y se calcula utilizando el método de interés efectivo, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultara inmaterial.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivo corriente, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivo no corriente.

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.9 Compañías y partes relacionadas (Pasivo)

Las cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas son pasivos financieros corriente y no corriente con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el pasivo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos pasivos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, adicionalmente se reconocen pasivo financiero con sus compañías relacionadas al momento del otorgamiento de créditos. Los pasivos financieros derivados de préstamos de compañías relacionadas se valorizan al valor del préstamo recibido al reconocimiento inicial. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado.

2.10 Impuesto a la renta

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

2.10.1 Impuesto a la renta corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal vigente al final de cada período.

2.10.2 Impuesto diferido

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El activo y pasivo por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar el activo por impuestos diferidos con el pasivo por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.10 Impuesto a la renta (Continuación)

2.10.3 Impuestos corriente y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.11 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y 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 cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y costos derivados de la prestación servicios, ser reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Esta circunstancia se produce cuando el importe de los ingresos; el grado de realización; los costos ya incurridos y los pendientes de incurrir pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados de la prestación del servicio.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables de la prestación del servicio a determinada fecha.

Los ingresos ordinarios procedentes por la prestación del servicio deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- ✓ El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad
- ✓ El grado de terminación de la transacción puede ser medido con fiabilidad.
- ✓ Los costos ya incurridos, así como lo que quedan hasta completarla, puedan ser medidas con fiabilidad.

2.13 Costos y gastos

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

2.14 Participación a trabajadores

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, las compañías deben destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

2.15 Compensación de saldos y transacciones

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

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.16 Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando virtualmente exista una transacción de compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto para aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene básicamente cuentas por cobrar originados de las operaciones de actividades ordinarias.

2.16.1 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activo corriente, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.16 Activos financieros: (Continuación)

2.16.2 Baja de un activo financiero

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido.

2.17 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

2.17.1 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivo financiero medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.17.2 Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.17.3 Baja en cuentas de pasivo financiero

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero sí, y sólo sí, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.18 Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, el activo es clasificado como corriente cuando:

- ✓ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene el activo principalmente confines de negociación;

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.18 Clasificación de saldos en corriente y no corriente: (Continuación)

- ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa;
- ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo si ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- ✓ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa,
- ✓ La Compañía no tiene derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguiente a la fecha del período sobre el que se informa.

2.19 Pronunciamientos contables

Las siguientes normas han sido adoptadas en estos estados financieros:

La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades PYMES 2009 es el primer conjunto de requerimientos contables desarrollando específicamente para las PYMES.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) se ha basado en las NIIF para su elaboración pero es un producto independiente y separado de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas.

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

La NIIF para las PYMES incluye simplificaciones que reflejan las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones sobre costos y beneficios. En comparación con las NIIF completas es menos compleja en varios aspectos:

- ✓ Se han omitido los temas que no afectan a las PYMES.
- ✓ Mientras que las NIIF completas permiten la elección de políticas contables, la NIIF para PYMES sólo permite la opción más sencilla.
- ✓ Se han simplificado la mayoría de los principios para el reconocimiento y medición de los activos, pasivos, ingresos, y gastos de las NIIF completas.
- ✓ Se requiere un número significativo inferior de información a revelar.
- ✓ Y la norma se ha redactado en un lenguaje claro y de fácil traducción.

Es apta para todas las entidades excepto aquellas cuyos títulos cotizan en bolsa e instituciones financieras como bancos y compañías de seguros.

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación)

2.19 Pronunciamientos contables (Continuación)

Normas Internacionales de Información Financiera

El IASB consigue sus objetivos fundamentalmente a través del desarrollo y publicación de las NIIF, así como promoviendo el uso de tales normas en los estados financieros con propósito de información general y en otra información financiera. Otra información financiera comprende la información, suministrada fuera de los estados financieros, que ayuda en la interpretación de un conjunto completo de estados financieros o mejora la capacidad de los usuarios para tomar decisiones económicas eficientes. El término “información financiera” abarca los estados financieros con propósito de información general y otra información financiera.

Las NIIF establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros con propósito de información general. También pueden establecer estos requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones que surgen principalmente en sectores industriales específicos.

Las NIIF se basan en el Marco Conceptual, que se refiere a los conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósito de información general. El objetivo del Marco Conceptual es facilitar la formulación uniforme y lógica de las NIIF. También suministra una base para el uso del juicio para resolver cuestiones contables.

Estados Financieros con propósito de información general:

Las NIIF están diseñadas para ser aplicadas en los estados financieros con propósito de información general, así como en otra información financiera, de todas las entidades con ánimo de lucro. Los estados financieros con propósito de información general se dirigen a la satisfacción de las necesidades comunes de información de un amplio espectro de usuarios, por ejemplo accionistas, acreedores, empleados y público en general. El objetivo de los estados financieros es suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para esos usuarios al tomar decisiones económicas.

Los estados financieros con propósito de información general son los que pretenden atender las necesidades generales de información financiera de un amplio espectro de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. Los estados financieros con propósito de información general comprenden los que se presentan de forma separada o dentro de otro documento de carácter público, como un informe anual o un prospecto de información bursátil.

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación)

2.19 Pronunciamientos contables (Continuación)

La NIIF para las PYMES:

El IASB también desarrolla y publica una norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otro tipo de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esa norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

El término pequeñas y medianas entidades, tal y como lo usa el IASB, se define y explica en la Sección 1 Pequeñas y Medianas Entidades. Muchas jurisdicciones en todas partes del mundo han desarrollado sus propias definiciones de PYMES para un amplio rango de propósitos, incluyendo el establecimiento de obligaciones de información financiera. A menudo esas definiciones nacionales o regionales incluyen criterios cuantificados basados en los ingresos de actividades ordinarias, los activos, los empleados u otros factores. Frecuentemente, el término PYMES se usa para indicar o incluir entidades muy pequeñas sin considerar si publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

A menudo, las PYMES producen estados financieros para el uso exclusivo de los propietarios-gerentes, o para las autoridades fiscales u otros organismos gubernamentales. Los estados financieros producidos únicamente para los citados propósitos no son necesariamente estados financieros con propósito de información general.

Las leyes fiscales son específicas de cada jurisdicción, y los objetivos de la información financiera con propósito de información general difieren de los objetivos de información sobre ganancias fiscales. Así, es improbable que los estados financieros preparados en conformidad con la NIIF para las PYMES cumplan completamente con todas las mediciones requeridas por las leyes fiscales y regulaciones de una jurisdicción. Una jurisdicción puede ser capaz de reducir la "doble carga de información" para las PYMES mediante la estructuración de los informes fiscales como conciliaciones con los resultados determinados según la NIIF para las PYMES y por otros medios.

Autoridad de la NIIF para las PYMES:

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.19 Pronunciamientos contables: (Continuación)

Las decisiones sobre a qué entidades se les requiere o permite utilizar las Normas del IASB recaen en las autoridades legislativas y reguladoras y en los emisores de normas en cada jurisdicción, en el caso del Ecuador en la Superintendencia de Compañías. Esto se cumple para las NIIF completas y para la NIIF para las PYMES.

Autoridad de la NIIF para las PYMES: (Continuación)

Sin embargo, es esencial una clara definición de la clase de entidades a las que se dirige la NIIF para las PYMES, —tal como se establece en la sección 1 de la NIIF (Para el caso de Ecuador Ver Nota 3 siguiente), de forma que: (a) el IASB pueda decidir sobre los requerimientos contables y de información a revelar que son apropiados para esa clase de entidades y (b) las autoridades legislativas y reguladoras, los emisores de normas, así como las entidades que informan y sus auditores estén informados del alcance pretendido de aplicabilidad de la NIIF para las PYMES. Una definición clara es también esencial para que las entidades que no son pequeñas y medianas entidades, y, por tanto, no cumplen los requisitos para utilizar la NIIF para las PYMES, no afirmen que están cumpliendo con ella.

Organización de la NIIF para las PYMES:

La NIIF para las PYMES se organiza por temas, presentándose cada tema en una Sección numerada por separado, está contenida en las secciones 1 a la 35 y en el Glosario.

Todos los párrafos de la NIIF tienen la misma autoridad. Algunas secciones incluyen apéndices de guía de implementación que no forman parte de la Norma y son, más bien, guías para su aplicación.

Mantenimiento de la NIIF para las PYMES

El IASB tiene previsto realizar una revisión exhaustiva de la experiencia de las PYMES al aplicar la NIIF para las PYMES cuando un espectro amplio de entidades haya publicado estados financieros que cumplan con la Norma durante dos años. El IASB espera proponer modificaciones a fin de abordar los problemas de implementación que se hayan identificado en dicha revisión. También considerará las nuevas NIIF y modificaciones que hayan sido adoptadas desde que se emitió la NIIF.

Detalle de la norma vigente NIIF para las PYMES:

Introducción

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.19 Pronunciamientos contables: (Continuación)

Sección

- 1 Pequeñas y medianas entidades
- 2 Conceptos y principios generales
- 3 Presentación de estados financieros
- 4 Estado de situación financiera
- 5 Estado del resultado integral y estado de resultados
- 6 Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas
- 7 Estado de flujos de efectivo
- 8 Notas a los estados financieros
- 9 Estados financieros consolidados y separados
- 10 Políticas contables, estimaciones y errores
- 11 Instrumentos financieros básicos
- 12 Otros temas relacionados con los instrumentos financieros
- 13 Inventarios
- 14 Inversiones en asociadas
- 15 Inversiones en negocios conjuntos
- 16 Propiedades de inversión
- 17 Propiedades, planta y equipo
- 18 Activos intangibles distintos de la plusvalía
- 19 Combinaciones de negocio y plusvalía
- 20 Arrendamientos
- 21 Provisiones y contingencias
 Apéndice – Guía para el reconocimiento y la medición de provisiones
- 22 Pasivos y patrimonio
 Apéndice – Ejemplo de la contabilización de deuda convertible por parte del emisor
- 23 Ingresos de actividades ordinarias
 Apéndice – Ejemplos de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias según los principios de la sección 23
- 24 Subvenciones del gobierno
- 25 Costos por préstamos
- 26 Pagos basados en acciones
- 27 Deterioro del valor de los activos
- 28 Beneficios a los empleados
- 29 Impuesto a las ganancias
- 30 Conversión de la moneda extranjera
- 31 Hiperinflación
- 32 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa
- 33 Informaciones a revelar sobre partes relacionadas
- 34 Actividades especiales
- 35 Transición a la NIIF para las PYMES

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de fecha 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica y establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF de acuerdo a un cronograma, estableciendo tres grupos de compañías que se encuentran bajo su control y vigilancia que deberán implementar dichas normas a partir de los años 2010, 2011 y 2012 respectivamente. De acuerdo con este cronograma, la Compañía debe cumplir con este requerimiento a partir del año 2012 y para efectos comparativos el año 2011.

Con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías considerando entre otros, que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en Septiembre del 2009 editó en español la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES, resolvió para efectos del registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a US\$4,000,000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5,000.000;
- c) Tengan menos de 200 trabajadores

Estos parámetros se considerarán como base a los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de transición, es decir 2010. Aquellas compañías que cumplan con todas las condiciones antes señaladas aplicarán NIIF para las PYMES a partir del año 2012 y como tales éstas deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con base a dichas normas. De acuerdo con estas resoluciones, la Compañía se encuentra en el tercer grupo y aplicó NIIF para las PYMES.

Conforme a estas resoluciones, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF para las PYMES.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:
(Continuación)

- ✓ Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- ✓ La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integrales.
- ✓ Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establecen en la Sección 35 de NIIF para las PYMES.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

3.1.1 Estimaciones

Las NIIF para las PYMES establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la Sección 32 "Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa", dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

Esta exención también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

La Compañía no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011) ni los períodos subsecuentes de reporte.

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

3.2.1 Uso del valor razonable como costo atribuido

La exención de las NIIF para las PYMES, Sección 35.10 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, para la medición de una partida de propiedad, instalaciones y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:
(Continuación)

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía (Continuación)

3.2.1 Uso del valor razonable como costo atribuido

La Sección 35.10 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedad, instalaciones y equipo, un activo intangible o una propiedad de inversión, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si ésta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

La Compañía optó por la medición de los principales ítems de propiedad a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante un avalúo en función a los pagos prediales municipales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales.

Para el resto de los ítems de propiedad, maquinaria y equipo la Compañía ha considerado, el costo depreciado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF (Ver Nota 6).

3.2.2. Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente

La exención de la Sección 35 permite que en base a los hechos y circunstancias que existan en la fecha de transición a las NIIF, la Compañía realice la designación de sus instrumentos financieros reconocidos previamente de la siguiente manera:

- ✓ Un pasivo financiero (siempre que cumpla ciertos criterios) sea designado como un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.
- ✓ Un activo financiero sea medido como a valor razonable con cambios en resultados.
- ✓ Una inversión en un instrumento de patrimonio medida a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Adicionalmente, las NIIF para las PYMES establecen que si para la Compañía es impracticable aplicar retroactivamente el método del interés efectivo o los requerimientos de deterioro de valor de los activos financieros, el valor razonable del activo financiero a la fecha de la transición a las NIIF será el nuevo costo amortizado de ese activo financiero.

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:
(Continuación)

3.3 Conciliación entre patrimonio NIIF y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de la Compañía:

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

		Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
<i>Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente</i>		53,585	50,464
Ajuste de activos por impuestos corrientes	(1)	(4,226)	(3,240)
Provisión de obligaciones por beneficios definidos para empleados – jubilación patronal	(2)	(24,782)	(22,707)
Provisión de obligaciones por beneficios definidos para empleados – indemnizaciones por desahucio	(2)	(7,011)	(6,052)
Reconocimiento de pasivo por impuesto diferido	(3)	(56,028)	(38,429)
		-----	-----
		(92,047)	(70,428)
Ajustes por la conversión a NIIF a reserva por valuación:			
Costo atribuido de propiedad, maquinaria y equipo	(4)	354,982	241,661
		-----	-----
Patrimonio de acuerdo a NIIF		316,520	221,697
		=====	=====

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF con efectos patrimoniales:

- (1) Al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011, derivado de un análisis de retenciones en la fuente de impuesto a la renta, los estados financieros de la Compañía incluían en este grupo a US\$4,226 Y us\$3,240 de retenciones que no serán recuperables. Debido a esta situación, la Gerencia decidió dar de baja estos valores con cargo a resultados del 2011.

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:
(Continuación)

- (2) Provisión de obligaciones por beneficios definidos para empleados: según la NIIF, la Compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos para empleados (jubilación patronal e indemnización por desahucio) para todos sus empleados, con base a un cálculo actuarial realizado por un perito independiente, el cual considera variables como las tasas de mortalidad, tasa de rotación de los empleados, tasas de interés, fechas de jubilación, efectos por incrementos en los salarios de los empleados así como el efecto de las variaciones en las prestaciones derivados de los cambios de inflación. Posteriormente reconocerá las ganancias o pérdidas actuariales con cargo a resultado. Al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011 la provisión para jubilación patronal e indemnización por desahucio registradas fueron por US\$27,782 y US\$22,707; y por US\$ 7,011 y US\$6,052 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012 la provisión para jubilación patronal e indemnización por desahucio basados en el respectivo estudio actuarial se incrementó en US\$3,247 y US\$1,163.

- (3) Reconocimiento de pasivo por impuesto diferido: Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo diferido y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activo o pasivo por impuestos diferidos. Al 1 de enero del 2011, los efectos de las diferencias temporarias ocasionaron el registro de pasivo por impuestos diferidos acumulados y una disminución neta en resultados acumulados de US\$38,429. Al 31 de diciembre del 2011, los efectos de las diferencias temporarias ocasionaron un incremento en el registro de pasivo por impuestos diferidos de US\$17,599; con lo cual el saldo al cierre de ese año fue US\$56,028. El efecto neto de los mencionados impuestos diferidos ocasionó una disminución de US\$17,599 en los resultados del ejercicio 2011.

Al 31 de diciembre de 2012 se ajusta el efecto neto de US\$53,227 por efecto de diferencia temporaria.

- (4) Costo atribuido de propiedad, maquinaria y equipo: Acorde con la norma, la propiedad, maquinaria y equipo se registró a su valor razonable, el valor razonable de los referidos activos fue medido mediante un avalúo municipal (carta de predio municipal). Al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011, los efectos de la revaluación generaron un incremento de los saldos de propiedad, mobiliario y equipo de US\$345,982 y US\$241,661 respectivamente.

Un resumen de las diferencias temporarias y los efectos impositivos futuros fueron calculados como sigue:

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:
(Continuación)

	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
<i>Diferencias temporarias pasivas imponibles:</i>		
<i>Adiciones:</i>		
<i>Costo atribuido de propiedad, mobiliario y equipo</i>	241,661	76,516
Tasa neta utilizada para el cálculo del impuesto diferido	22%	23%
Saldo Inicial de impuesto diferido pasivo	56,028	38,429
Adiciones (disminuciones) impuesto diferido	(53,227)	17,599
	-----	-----
Pasivo por impuestos diferidos	2,801	56,028
	=====	=====

Conciliación del Resultado Integral por el año terminado al 31 de diciembre del 2011

	<u>2011</u>
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	3,121
Ajuste de activos por impuestos corrientes	(986)
Provisión de obligaciones por beneficios definidos para empleados – jubilación patronal	(2,075)
Provisión de obligaciones por beneficios definidos para empleados – indemnización por desahucio	(959)
Reconocimiento de pasivo por impuesto diferido	(17,599)

	(21,619)

Resultado integral de acuerdo a NIIF	(18,498)
	=====

Ajustes significativos al estado de flujos de efectivo

No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado según las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES y el presentado según los PCGA anteriores.

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:
(Continuación)

3.3 Estimaciones y juicios contables adoptados por la Compañía

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Gerencia debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Gerencia de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

3.3.1 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

3.3.1 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía (Continuación)

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:
(Continuación)

3.3.2 Vida útil de propiedad, maquinaria y equipo

Como se describe en la Nota 2, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedad, instalaciones y equipo al final de cada período anual.

4. EFECTIVO

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	50	50
Bancos:		
Banco Produbanco S. A.	60,206	95,769
Inversiones Temporales	<u>-</u>	<u>17,715</u>
	60,256	113,534

5. CUENTAS POR COBRAR

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar comerciales	22,390	19,794
Anticipo a proveedores	12,162	8,907
Funcionarios y empleados	-	-
Deterioro de cuentas por cobrar	<u>-</u>	<u>-</u>
	34,552	28,701

No ha sido necesario realizar una provisión por deterioro de cuentas por cobrar.

6. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo	390,342	454,803
Depreciación acumulada	<u>(162,229)</u>	<u>(147,330)</u>
	328,113	307,473

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

Clasificación:

Terrenos	111,383	111,383
Edificios	182,700	194,880
Maquinaria y equipo	<u>34,030</u>	<u>1,210</u>
	328,113	307,473

Los movimientos de este rubro fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(En U.S. dólares)	
Saldo inicial	323,006	323,006
Adiciones, netas	-	-
Depreciación del año	(15,533)	(15,533)
Efectos NIIF	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	307,433	307,433

7. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Diciembre 31,	
Proveedores	590	-
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	<u>2,212</u>	<u>714</u>
	2,802	714

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

8. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS

Los beneficios definidos a corto plazo que presenta la Compañía al cierre de los períodos se conformaban como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2016</u>	<u>2015</u>
Participación a los trabajadores (i)	1,454	6,047
Obligaciones con los trabajadores	<u>1,506</u>	<u>1,431</u>
	2,954	7,478

- (i) De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar de las utilidades anuales de la Compañía en un 15%.

Los movimientos de la provisión para la participación a trabajadores, fueron como sigue:

	<u>2016</u> (En U.S. dólares)	<u>2015</u>
Saldo inicial	6,047	2,703
Provisión del año	1,454	6,047
Pagos	<u>(6,047)</u>	<u>(2,703)</u>
Saldo final	1,454	6,047

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes, fue como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo por impuesto corriente:		
Retenciones en la fuente	12,342	12,342
Retenciones IVA	<u>-</u>	<u>-</u>
	12,342	12,342
Pasivo por impuestos corriente:		
Impuesto a la renta por pagar	6,626	11,726
Impuesto al Valor Agregado – IVA, por pagar	-	-
Retenciones de impuestos	<u>-</u>	<u>-</u>
	6,626	11,726

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (Continuación)

Impuestos diferidos

Un análisis de los impuestos diferidos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	2015
<i>Pasivo por impuestos diferidos:</i>		
<i>Impuesto diferido</i>	2,801	2,801

El impuesto a la renta incluye:

	2016 (En U.S. dólares)	2015
Impuesto a la renta corriente	6,626	8,356
Impuesto a la renta diferido	<u>2,801</u>	<u>2,801</u>
	<u>7,427</u>	<u>11,157</u>

Aspectos tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha 29 diciembre del 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- ✓ La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- ✓ Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.

Aspectos tributarios del Código Orgánico de la Producción (continuación)

- ✓ Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Contingencias

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2012 al 2014, aún están sujetos a una posible revisión por parte de las autoridades tributarias.

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (Continuación)

Dividendos

A partir del año 2010, los dividendos en efectivo que se paguen a personas naturales residentes en el país y sociedades domiciliadas en paraísos fiscales sobre las utilidades declaradas causan impuestos adicionales, de acuerdo con una tabla.

Determinación del anticipo del impuesto a la renta

A partir del año 2010, el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta, y comparar este valor de anticipo, con el valor del impuesto a la renta. El valor mayor constituirá pago definitivo del impuesto a la renta causado y debe presentarse en los resultados de año.

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

10.1 Gestión de riesgos financieros

Por el tipo de actividades que lleva a cabo la Compañía está expuesta a una serie de riesgos financieros, que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La identificación, evaluación y cobertura de los riesgos financieros es responsabilidad de la Gerencia, a continuación se presenta los riesgos que enfrenta la Compañía y, una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Compañía para mitigar tales riesgos, si es el caso.

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (Continuación):

a) Riesgo de crédito

La Compañía está expuesto al riesgo de crédito en la medida que tanto los clientes o bien la parte contraria no realicen sus cometidos en relación a los instrumentos financieros.

La compañía tiene establecidas políticas para evitar concentraciones del riesgo de crédito y asegurar que sea limitado. Los servicios prestados se realizan a clientes con un buen historial de crédito. Las operaciones de caja y derivados se limitan a instituciones financieras calificadas con alto crédito financiero.

A continuación se incluye un detalle de los activos financieros que representan el riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que posee la Compañía a la fecha de presentación son:

10.1 Gestión de riesgos financieros (Continuación)

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo	60,206	113,534
Cuentas por cobrar	22,390	19,794
Anticipo a proveedores y empleados	<u>12,162</u>	<u>8,907</u>
	94,758	142,235

b) Riesgo de tipos de interés

La Compañía realiza evaluaciones de gestión de activos y pasivos con el objeto de limitar los riesgos de tipo de interés, equilibra el perfil del riesgo de sus activos con la estructura de pasivos correspondientes.

c) Riesgo de liquidez

La política de la Compañía es mantener tesorería y activos financieros líquidos equivalentes en cualquier momento y tener fondos disponibles para poder cumplir sus compromisos futuros. Esta premisa está asegurada por la cantidad de caja y activos líquidos equivalentes y por las líneas de crédito disponibles sin utilizar.

A continuación se presenta un resumen del nivel de liquidez en un periodo de 12 meses desde la fecha de los estados financieros:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Total activos corrientes	113,139	154,577
Total pasivos corrientes	<u>28,318</u>	<u>28,318</u>
Índice de liquidez	<u>4.82</u>	<u>5.45</u>

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (Continuación):

d) Riesgo de capital

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que busca maximizar el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

11. BENEFICIOS DEFINIDOS POST-EMPLEO

Un resumen de los costos definidos pos-empleo otros, que mantiene la Compañía al cierre son los siguientes:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Desahucio	10,188	9,212
Jubilación patronal	<u>31,939</u>	<u>29,065</u>
	42,127	38,277

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Para el desahucio, las disposiciones del Código del Trabajo contemplan que, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador. La compañía registra una provisión basada en un estudio actuarial elaborado por un profesional independiente.

El movimiento para esta provisión fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Saldo inicial	38,277	31,947
Provisión del año, neta	<u>3,850</u>	<u>6,330</u>
Saldo final	<u>42,127</u>	<u>38,277</u>

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

11. BENEFICIOS DEFINIDOS POST-EMPLEO (Continuación)

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual, se determinan utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

12. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El saldo por pagar a relacionados al 31 de Diciembre de 2016 y 2015:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Pasivos corrientes:</u>		
<u>Compañías y partes relacionadas:</u>		
Sevilla Y Martínez Ingenieros C.A. Semaica	-	-
Ernesto Martínez	2,698	-
IMPAC S.A.	-	-
	-	-
 <u>Pasivos no corrientes:</u>		
<u>Compañías y partes relacionadas:</u>		
Sevilla Y Martínez Ingenieros C.A. Semaica	-	-
IMPAC S.A.	-	-
	-	-

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

13. GASTOS DE OPERACIÓN

Un resumen de los costos y gastos de administración y operativos reportados en los estados financieros fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Gastos de administración y ventas</u>		
Gastos personal	44,966	45,433
Bienes y servicios	140,918	27,258
Impuestos y contribuciones	12,118	7,507
Otros	-	15,533
Gastos reembolsados por condóminos Edificio		
Paco	<u>(170,357)</u>	<u>(81,195)</u>
	27,645	14,536

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital social de la Compañía está representado por 800 participaciones nominativas con un valor unitario de un dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

15. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

16. UTILIDADES RETENIDAS

Los saldos de estas cuentas están a disposición de los accionistas de la Compañía y pueden ser utilizados para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re-liquidación de impuestos.

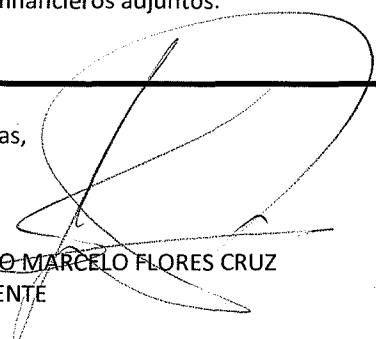
Como se detalló anteriormente los ajustes resultantes del proceso de conversión a las Normas de Información Financiera NIIF fueron registrados con cargo a esta cuenta como lo determina la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

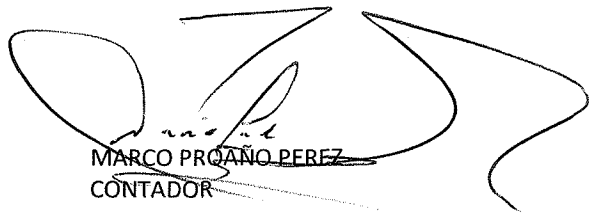
17. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión del informe (Marzo 31, 2017), en opinión de la Gerencia no se han producido operaciones importantes que pudieran tener un efecto en los estados financieros adjuntos.

Firmas,



HUGO MARCELO FLORES CRUZ
GERENTE



MARCO PROANO PEREZ
CONTADOR