

*ING. KARLA POZO GALEANO*  
*Auditor Externo*

***"INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C.A."***

***INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LOS ESTADOS  
FINANCIEROS PERIODO 2017***

*Leonidas Proaño Casa 4 y Panamericana Norte*  
*Cel.: 09-58882000*  
*Quito – Ecuador*

**CONTENIDO:**

- OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO
- ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
- ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
- ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

*ING. KARLA POZO GALEANO*  
*Auditor Externo*

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
A LOS SEÑORES SOCIOS DE “INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS  
INMOBILIARIOS INSERNIN C.A.”**

El informe de los auditores independientes sobre los estados financieros de **“INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C.A.”**, incluye como parte de ellos, las notas de los estados financieros, que contienen todas las revelaciones requeridas por las Normas Internacionales de Información financiera  
– NIIF.

El presente informe se dirige hacia la administración de la compañía **“INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C.A.”** quien está en la responsabilidad de precautelar los intereses de los socios.

Hemos auditado el estado de situación financiera clasificado de **“INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C.A.”**, al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por los años terminados en esa fechas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión, los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente los aspectos materiales importantes de la compañía **“INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C.A.”** por el período fiscal cortado al 31 de Diciembre de 2017, además de los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año que termina en esa fecha y que fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes.

**Fundamentos de nuestra Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que se cumplan con requisitos éticos, así como planeaciones para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Consideramos que la evidencia de Auditoria que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra Opinión.

*Leonidas Proaño Casa 4 y Panamericana Norte*  
*Cel.: 09-58882000*  
*Quito – Ecuador*

**ING. KARLA POZO GALEANO**  
*Auditor Externo*

**Hipótesis de Negocio en marcha.**

La dirección financiera razonable de la Administración de la compañía, en forma implícita se manifiesta en el sentido de conservar los activos así como cumplir sus obligaciones; así mismo sus accionistas se manifiestan en el deseo de mantener su compañía en marcha

**Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF, y de Control Interno y manuales que se consideren necesarios para permitir la preparación de los estados financieros, esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno, en la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables y manuales apropiadas y aplicando estimaciones contables que sean razonables de acuerdo a las circunstancias.

*ING. KARLA POZO GALEANO*  
*Auditor Externo*

**Responsabilidad del Auditor en relación de los estados financieros**

Los objetivos de nuestra Auditoría son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error y emitir un informe de Auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se considera materiales, si individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de conformidad con las normas Internacionales de información Financiera aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud profesional durante todo el proceso.

El 11 de Octubre de 2011, la Superintendencia de Compañías emite la Resolución SC. ICI. CPAIFRS. G.11.010 publicada en el Registro Oficial número 566 del 28 de Octubre del mismo año, mediante la cual se expide el reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

En el caso de "INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C.A.", aplica el registro, preparación y presentación de Estados Financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, a partir del 01 de Enero de 2012.

**Quito, 13 de mayo 2019**



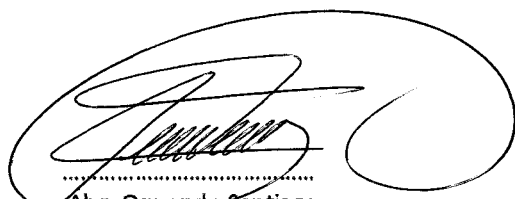
**Ing. Karla Pozo Galeano**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**Superintendencia Compañías**  
**Registro SC-R.N.A.E. No. 1147**

**ING. KARLA POZO GALEANO**  
*Auditor Externo*

**INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C.A.**  
**BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**(Expresado en dólares)**

		NOTAS	2016	2017
10101	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	6	225.832,59	690,67
10102	ACTIVOS FINANCIEROS	7	1.065.399,12	574.088,28
10103	INVENTARIOS	8	622.212,54	821.340,47
10105	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	9	161.161,76	204.629,58
1010	OTROS ACTIVOS CORRIENTES	10	65.892,87	57.172,26
<b>101</b>	<b>ACTIVOS CORRIENTE</b>		<b>2.140.498,88</b>	<b>1.657.921,26</b>
10201	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	11	7.621.138,28	7.630.447,58
1020112	DEPRECIACIÓN ACUMULADA		-1.517.192,14	-1.747.316,91
10204	ACTIVO INTANGIBLE	12	66.127,97	66.127,97
<b>102</b>	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>6.170.074,11</b>	<b>5.949.258,64</b>
	<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>8.310.572,99</b>	<b>7.607.179,90</b>

Ver notas a los Estados Financieros

  
Abg. Oquendo Santiago  
GERENTE GENERAL

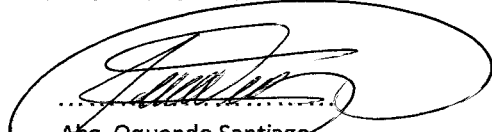
  
Ing. Gavilanes Gabriela  
CONTADOR


**ING. KARLA POZO GALEANO**  
*Auditor Externo*

**INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C.A.**  
**BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**(Expresado en dólares)**

		NOTAS	2016	2017
20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (PROVEEDORES)	13	325.479,83	304.066,72
20104	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	14	5.834,54	45.952,36
20107	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	15	299.143,18	513.177,68
20110	ANTICIPOS DE CLIENTES	16	586.107,70	165.260,60
20113	OTROS PASIVOS CORRIENTES	17	681.053,77	106.902,31
<b>201</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.897.619,02</b>	<b>1.135.359,67</b>
20203	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	18	3.025.250,23	2.729.005,04
20207	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	19	88.814,18	86.606,18
20204	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	20	1.079.026,08	1.419.984,75
<b>202</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.193.090,49</b>	<b>4.235.595,97</b>
	<b>PASIVO</b>		<b>6.090.709,51</b>	<b>5.370.955,64</b>
<b>3</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>21</b>	<b>2.219.863,48</b>	<b>2.236.224,26</b>
301	CAPITAL		251.000,00	251.000,00
304	RESERVAS		28.088,22	28.088,22
305	OTROS RESULTADOS INTEGRALES		1.678.878,64	1.678.878,64
306	RESULTADOS ACUMULADOS		215.271,15	261.896,62
307	RESULTADO DEL EJERCICIO		46.625,47	16.360,78
	<b>PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>8.310.572,99</b>	<b>7.607.179,90</b>

Ver notas a los Estados Financieros

  
.....  
Abg. Oquendo Santiago  
Gerente General

  
.....  
Ing. Gavilanes Gabriela  
Contador

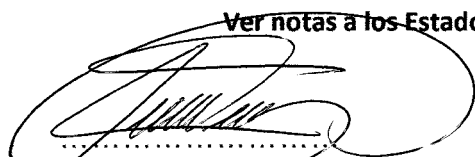
**ING. KARLA POZO GALEANO**  
*Auditor Externo*

**INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN  
C.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresado en dólares)**

	2016	2017
VENTAS DE BIENES	3.230.748,41	3.325.814,62
COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	1.866.507,23	2.595.594,95
UTILIDAD BRUTA	1.364.241,18	730.219,67
GASTOS OPERACIONALES	1.286.709,74	682.586,02
GANANCIA/PÉRDIDA	77.531,44	47.633,65
OTROS INGRESOS	0,00	15.028,07
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>77.531,44</b>	<b>62.661,72</b>

Ver notas a los Estados Financieros

  
Abg. Oquendo Santiago  
Gerente General

  
Ing. Gavilanes Gabriela  
Contador



ING. KARLA POZO GALEANO  
Auditor Externo

INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C.A.


ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	SUPERÁVIT REVALUACIÓN DE ACTIVOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
----------------	---------------	--------------------	------------------------------------	----------------------------	----------------------------------	-------------------------	-------

Saldo al 31 de Diciembre de 2016	251.000,00	28.088,22	242.315,04	-140.168,60	113.124,71	1.678.878,64	46.625,47	2.219.863,48
Otros a Detallar								0,00
Traslado Resultado Ejercicio Anterior					46.625,47		-46.625,47	0,00
Utilidad Neta del Ejercicio						16.360,78	16.360,78	16.360,78

Saldo al 31 de Diciembre del 2017	251.000,00	28.088,22	242.315,04	-140.168,60	159.750,18	1.678.878,64	16.360,78	2.236.224,26
-----------------------------------	------------	-----------	------------	-------------	------------	--------------	-----------	--------------

  
Abg. Oquendo Santiago  
Gerente General

  
Ing. Gavilanes Gabriela  
Contador

*ING. KARLA POZO GALEANO*  
*Auditor Externo*

**INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

**POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**(Expresado en dólares)**

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDAD DE OPERACIÓN**

Ajustes que concilian la utilidad neta con el efectivo neto  
provisto por actividades de operación

<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>62.661,72</b>
---	------------------

Depreciación de Mobiliario y Equipo	230.124,77
-------------------------------------	------------

15% participación trabajadores	-9.399,26
--------------------------------	-----------

Gasto por Impuesto a la renta	-36.901,68
-------------------------------	------------

Provisiones

<b>Suma ajustes por partidas distintas al efectivo</b>	<b>246.485,55</b>
--	-------------------

<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACION</b>	<b>-547.149,47</b>
--	--------------------

Cuentas por Cobrar clientes	103.371,23
-----------------------------	------------

Otras Cuentas por Cobrar	387.939,61
--------------------------	------------

Anticipos Proveedores	8.720,61
-----------------------	----------

Inventarios	-199.127,93
-------------	-------------

Otros activos	-43.467,82
---------------	------------

Cuentas por Pagar comerciales	-20.287,11
-------------------------------	------------

Otras cuentas por pagar	-1.126,00
-------------------------	-----------

Prestaciones y Beneficios Sociales	-5.286,86
------------------------------------	-----------

Anticipo de Clientes	-420.847,10
----------------------	-------------

Otros Pasivos	-357.038,10
---------------	-------------

<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b><u>-300.663,92</u></b>
---	---------------------------

Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión.

Adiciones en Propiedad Planta y Equipo (Neto)	-4.305,00
---	-----------

Venta Propiedad Planta y Equipo	0,00
---------------------------------	------

Obras en Proceso	0
------------------	---

Otras entradas y Salidas de Efectivo	-5.004,30
--------------------------------------	-----------

<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b><u>-9.309,30</u></b>
---	-------------------------

*Leonidas Proaño Casa 4 y Panamericana Norte*  
*Cel.: 09-58882000*  
*Quito – Ecuador*

*ING. KARLA POZO GALEANO*  
*Auditor Externo*

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Financiamiento préstamos a largo plazo	340.958,67
Pago de préstamos	-296.245,19
Otras entradas y Salidas de Efectivo	40.117,82

<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b><u>84.831,30</u></b>
--	-------------------------

Disminución Neta de Efectivo	-225.141,92
Efectivo al Inicio del Ejercicio.	225.832,59

<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO</b>	<b><u>690,67</u></b>
---	----------------------

  
Abg. Oquendo Santiago  
Gerente General

  
Ing. Gavilanes Gabriela  
Contador

*ING. KARLA POZO GALEANO*  
*Auditor Externo*

**“INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C.A.”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**(Expresadas en dólares)**

**1. CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA**

Con fecha 16 de Enero de mil novecientos ochenta y nueve se conforma la compañía **“INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C.A.”** con un capital de dos millones de Sucres (\$2'000.000,00), dividido en dos mil acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una suscritas y pagadas en su totalidad por los siguientes accionistas:

NOMBRE DEL SOCIO	CAPITAL	ACCIONES SUSCRITAS
	PAGADO EN SUCRES	
Dr. Jaime E. Torres Vega	1.000.000,00	100000
Sra. Beatriz María Sigcho Espinoza	970.000,00	97000
Eco. Luis H. Corrales R.	10.000,00	1000
Dra. Rocío del C. Sigcho E.	10.000,00	1000
Lcdo. Jacinto V. Grijalva	10.000,00	1000
<b>SUMAN</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>200.000,00</b>

La Escritura en referencia fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el cinco de Abril de mil novecientos ochenta y nueve.

Mediante Escritura Pública, el veinte de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, se aumenta el capital y se reforma los estatutos de la compañía **“INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C.A.”** a **ciento diecisiete millones doscientos noventa y seis mil sucres, (\$117'296.000,00)** cuyos accionistas corresponden a:

NOMBRE DEL SOCIO	CAPITAL
Dr. Jaime E. Torres Vega	65.164.000,00
Lcdo. Silvio Alvarado S.	52.132.000,00
<b>SUMAN</b>	<b>117.296.000,00</b>

*Leonidas Proaño Casa 4 y Panamericana Norte*  
*Cel.: 09-58882000*  
*Quito – Ecuador*

**ING. KARLA POZO GALEANO**  
*Auditor Externo*

De acuerdo con la Resolución número 95.1.1.1.0200 del 19 de Enero de mil novecientos noventa y cinco la Superintendencia de Compañías aprueba el aumento de capital y la reforma de estatutos de la compañía en referencia, la cual es inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el treinta de enero de mil novecientos noventa y cinco.

El cinco de noviembre del dos mil tres, en la Notaría Cuadragésima del Cantón Quito, se suscribe la Escritura de aumento de capital, cambio de denominación, reforma y codificación de los Estatutos de la compañía **"INMOBILIARIA MERCANTIL BEMASIG C.A."** la cual se transforma en **"INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C.A."** con un capital social suscrito y pagado de \$ 4.65,00 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, cuyos accionistas corresponde a:

NOMBRE DEL SOCIO	CAPITAL
Dr. Juan Carlos Romero Sigcho	2.608,00
Sra. Beatriz Katherine Romero Sigcho	2.087,00
<b>SUMAN</b>	<b>4.695,00</b>

De conformidad con la Resolución número 03.Q.IJ. de 17 de Diciembre del dos mil tres la Superintendencia de Compañías aprueba el cambio de denominación, la prórroga del plazo de duración, el aumento de capital y la reforma y codificación de estatutos .

La Escritura en referencia fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el doce de Enero del año dos mil cuatro.

El 25 de Mayo del 2005, la señora Beatriz Sigcho Espinoza en calidad de Gerente General y Representante Legal, comunica al señor Superintendente de Compañías la cesión de las 2.087 Acciones de un dólar cada una que tenía la señora Beatriz Katherine Romero Sigcho a favor de la señora Beatriz María Sigcho Espinoza, con lo cual los accionistas de la Compañía a esta fecha son:

NOMBRE DEL SOCIO	CAPITAL
Dr. Juan Carlos Romero Sigcho	2.608,00
Sra. Beatriz Katherine Romero Sigcho	2.087,00
<b>SUMAN</b>	<b>4.695,00</b>

*Leonidas Proaño Casa 4 y Panamericana Norte*  
*Cel.: 09-58882000*  
*Quito – Ecuador*

**ING. KARLA POZO GALEANO**  
**Auditor Externo**

El 28 de Abril del 2006, la señora Beatriz Sigcho Espinoza en calidad de Gerente General y Representante legal, comunica a la Superintendencia de Compañías con número de expediente 46046 la cesión de las 2.608 Acciones de un dólar cada una que tenía el señor Juan Carlos Romero a favor del señor Hernán Rodrigo Romero Zambrano, con lo cual los accionistas de la Compañía a esta fecha son:

NOMBRE DEL SOCIO	CAPITAL
Dr. Hernán Rodrigo Romero Zambrano	2.608,00
Sra. Beatriz Katherine Romero Sigcho	2.087,00
<b>SUMAN</b>	<b>4.695,00</b>

En la ciudad de Quito, el cinco de Septiembre del dos mil ocho, ante el doctor Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo de este Cantón, se incorpora la escritura de aumento de capital y reforma del estatuto social de la compañía **"INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C.A."**, de conformidad con la resolución de la Junta General Extraordinaria Universal de accionistas de la compañía, la cual en sesión de veintiséis de Mayo del dos mil ocho resolvió aumentar el capital social de cuatro mil seiscientos noventa y cinco dólares de los Estados Unidos de Norteamérica a ciento cincuenta mil dólares, mediante el sistema de compensación de créditos, con una parte del pasivo existente a favor de los accionistas, lo cual consta en el balance general de ejercicio económico del año 2007 y por ende reformar el Estatuto Social.

El Estatuto Social de la compañía en su artículo quinto dirá: El capital social de la compañía es de ciento cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, dividido en ciento cincuenta mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de Norteamérica cada una, suscritas y pagadas en sus totalidad por los accionistas, con lo cual el cuadro de accionistas es el siguiente:

NOMBRE DEL SOCIO	CAPITAL	AUMENTO	CAPITAL	ACCIONES
	ANTERIOR	CAPITAL	ACTUAL	
Dr. Hernán Rodrigo Romero Zambrano	2.608,00	73.892,00	76.500,00	76.500
Sra. Beatriz Katherine Romero Sigcho	2.087,00	71.413,00	73.500,00	73.500
<b>SUMAN</b>	<b>4.695,00</b>	145.305,00	150.000,00	150.000

**ING. KARLA POZO GALEANO**  
**Auditor Externo**

El veintidós de Diciembre del dos mil ocho baja el número 4696 del Registro Mercantil, Tomo 139 queda inscrito la escritura en mención y la Resolución número 08.Q.I.J. cuatro mil novecientos noventa y uno del señor Intendente de Compañías de Quito de 26 de Noviembre de 2008, suscribe la presente el señor Registrador Mercantil Suplente del Cantón Quito doctor Héctor Gavilanes Freire.

El doce de Abril del año dos mil diez, ante el doctor Oswaldo Mejía Espinosa Notario Cuadragésimo del Cantón Quito se incorpora la escritura de aumento de capital y reforma del Estatuto Social de la compañía, de conformidad con la resolución de la Junta General Extraordinaria Universal de accionistas celebrada el veintinueve de Marzo del dos mil diez por la cual se resuelve aumentar el capital social de ciento cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica a doscientos cincuenta y un mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, mediante la capitalización de la reserva por valuación, sobre la base de una parte del superávit resultante de la revalorización del activo de la compañía de conformidad con lo dispuesto en el numeral cuatro del artículo ciento ochenta y tres de la Ley de Compañías.

Como consecuencia del aumento el capital se reforma el Estatuto Social de la compañía en sus artículos Quinto y sexto.

El capital social de la compañía ha sido suscrito y pagado en la siguiente forma:

NOMBRE DEL SOCIO	CAPITAL	AUMENTO	CAPITAL	ACCIONES
	ANTERIOR	CAPITAL	ACTUAL	
Dr. Hernán Rodrigo Romero Zambrano	76.500,00	51.510,00	128.010,00	128.010
Sra. Beatriz Katherine Romero Sigcho	73.500,00	49.490,00	122.990,00	122.990
<b>SUMAN</b>	<b>150.000,00</b>	<b>101.000,00</b>	<b>251.000,00</b>	<b>251.000</b>

Capital a la fecha es el que se detalla a continuación.

NOMBRE DEL SOCIO	CAPITAL
Dr. Hernán Rodrigo Romero Zambrano	128.010
Sra. Beatriz Katherine Romero Sigcho	122.990
<b>SUMAN</b>	<b>251.000</b>

## **2. OBJETO DE LA COMPAÑÍA.-**

Dentro del objeto social artículo cuatro de la Escritura de reforma de Estatutos de la compañía de fecha 01 de Julio de 2009, la compañía estará dedicada a) la Compraventa, permuta, intermediación, arrendamiento y administración de prediosrústicos y urbanos; b) compraventa, importación y comercialización de artículos, maquinaria, equipos, partes, piezas y materiales para la construcción, decoración y de oficina; artículos de computación e informática, electrónica y electrodomésticos; artículos, maquinaria equipos y materiales para la minería; artículos equipos y materiales para la industria papelería; artículos, maquinaria, equipos y materiales para la industria textil; artículos de uso y economía doméstica; artículos electrodomésticos para el hogar, textiles en general; objetos y artículos de bisutería y de bazar; artículos y elementos para la práctica de los deportes, vehículos y repuestos en general; maquinaria agrícola; maquinaria, equipos, accesorios partes y piezas para la elaboración de productos de concreto y hormigón; maquinaria, equipos, accesorios para procesar caucho, plástico, papel, cuero, así como todo tipo de bienes, maquinaria y equipos de consumo o capital, materias primas e insumos de permitida importación al país; c) a la exportación de productos del mar, agrícolas, artesanales, elaborados y otros bienes de consumo y de capital cuya exportación sea permitida; d) a representar en el país a empresas y personas nacionales o extranjeras, distribuidores de bienes y servicios relacionados con el objeto social; e) al procesamiento, producción, fabricación, venta, comercialización directa o en consignación, distribución, colocación, utilización y exportación de artículos prefabricados de concreto y hormigón como adoquines, bloques, ladrillos, bordillos, tubos y otros similares; y f) al procesamiento, producción, fabricación, venta, comercialización directa o a consignación, distribución y exportación de artículos de caucho, plástico, papel, madera y cuero. Para el cumplimiento de su objeto social podrá participar en todo tipo de compañías que se dediquen a la industria, al comercio y servicios, vía adquisición de participaciones y/o acciones, y/o cuotas de interés, aumentos de capital, fusiones, escisiones, alianzas estratégicas y constitución de compañías o empresas sociales, y, podrá acogerse a las protecciones legales aplicables a la actividad que ejecuta y realizar todo tipo de actos y contratos necesarios y que sean permitidos por la Ley y relacionados con su fin.

Debe señalarse que la empresa en el ejercicio económico auditado, desarrolla su actividad dentro de la industrialización y comercialización de adoquines, bloques y otros, no realiza actividades de inmobiliaria en sus diferentes conceptos



### **3. ASPECTOS ECONÓMICOS RELEVANTES DE LA ECONOMIA ECUATORIANA**

A partir de enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, por lo que a partir de la referida fecha, la moneda funcional de circulación en el Ecuador corresponde al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, signo que fue utilizado en la preparación de los Estados Financieros.

### **4. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La compañía aplica desde el presente ejercicio económico las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S para PYMES en lo que tiene relación con las actividades económicas que realiza la empresa.

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S) para PYMES desde el año 2012, según las correspondientes resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las mismas que requieren que la Gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos.

El sistema contable que mantiene la empresa, se rige por las normas y mandatos que establece la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador así como lo establecido en los artículos veinte y veintiuno de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Tanto los ingresos, los Costos Ventas y los Gastos de Administración, Ventas, Funcionamiento y Financieros han sido preparados en base a la emisión de facturas, Notas de Débito y Crédito, Comprobantes de Pago y demás documentación que se requiere para establecer los resultados finales.

### **5. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

La compañía prepara sus estados financieros en base a las siguientes políticas contables:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo.

*ING. KARLA POZO GALEANO*  
*Auditor Externo*

La información correspondiente incluye el efectivo y los depósitos en bancos que pueden ser utilizados en forma inmediata.

*b) Activos financieros.*

Se refiere a préstamos y cuentas por cobrar por deudas comerciales — clientes y otras, debiendo señalarse que cuando se trata de préstamos otorgados a relacionadas, por convenio mutuo, estos no causan ningún interés; las deudas de clientes por políticas de la empresa son menores a los 90 días.

La provisión para cuentas de dudoso cobro a los clientes se establece si existe una evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar en parte o en todo los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de las ventas.

*c) Pasivos Financieros.*

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor nominal más los costos de la transacción directamente atribuibles de ser el caso. Al 31 de diciembre del 2017 los pasivos financieros incluyen: acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, sea a la Administración Tributaria, a empleados, instituciones financieras y Otras cuentas por pagar.

Los acreedores comerciales, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son por obligaciones por bienes o servicios adquiridos en el transcurso normal de los negocios; se presentan a su valor real nominal, el cual corresponde a su valor en libros tras determinar que no existen intereses implícitos en relación a los plazos de los valores a pagar.

d) Inventarios.

En el caso de la empresa, se trata de valores que corresponden a los movimientos de las materias primas, producción en proceso, productos terminados y listos para la venta.

e) Servicios y Otros pagos anticipados

Corresponde a pagos que se realizan por adelantado por diferentes conceptos.

f) Propiedades, planta y equipo.

Fueron contabilizados al costo histórico de adquisición luego se reconocen aplicando la depreciación según las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S para PYMES, mantiene sus mismos valores originales. Este costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de lo señalado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Este modelo no es fijo, la administración puede utilizar un método apropiado de acuerdo a su actividad, siempre que el porcentaje no sea mayor a las tasas de depreciación vigentes.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

Edificios	5 %
Equipo de cómputo y software	33,33 %
Equipos de oficina	10 %
Maquinaria y Equipo	10 %
Muebles y enseres	10 %
Instalaciones	10 %
Vehículos	20 %

*g) Impuestos*

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

Impuesto 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 las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

*h) Impuestos*

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

Impuesto 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 las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

*i) Beneficios a empleados*

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio— La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinado por el perito.

*ING. KARLA POZO GALEANO*  
*Auditor Externo*

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reseña para obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en los resultados.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

j) Participación a trabajadores -La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por

La participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

k) Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos se reconocen y miden en su valor neto, por el valor razonable de la contraprestación recibida o por percibir teniendo en cuenta las condiciones de aceptación y pagos definidas con los clientes; los ingresos de la empresa provienen fundamentalmente de las ventas locales de productos adquiridos para su venta y productos fabricados en sus instalaciones, su periodo de recuperación va hasta los 90 días.

l) Reconocimiento de costos y gastos.

Los costos y gastos se reconocen en la medida en que se devengan y se reciben los correspondientes comprobantes legales, independientemente de su pago y se registra en el periodo con el que se relaciona.

m) Impuesto a La Renta

La tasa de impuesto a la renta empleada para la determinación de este Importe, es la vigente a la fecha de cierre del ejercicio impositivo, en el caso Presente el 22%.

**ACTIVOS**

**NOTA 6.- 10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Dentro de estas cuentas, la empresa debita y acredita valores de acuerdo con su disponibilidad y requerimientos propios del desarrollo de su actividad económica, las cuales corresponden a Caja y Bancos, cuyos saldos finales corresponde a:

<b>10101</b>	<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	<b>CAJA</b>	<b>200,00</b>	<b>200,00</b>
	Caja Chica	200,00	200,00
	<b>BANCOS</b>	<b>225.632,59</b>	<b>490,67</b>
	Produbanco Cta. Cte. 02005160487	756,38	0,00
	Pichincha Cta. Cte. 3516944504	0,00	0,00
	Internacional Cta. Cte. 700072704	143,23	143,23
	Produbanco Cta. Cte. 02005204182	221.238,17	0,00
	BanEcuador Cta. Cte. 300119676	3.494,81	347,44
	<b>SUMA EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>225.832,59</b>	<b>690,67</b>

**NOTA 7.- 10102 ACTIVOS FINANCIEROS**

En este grupo se encuentran la cuenta por inversión realizada en el Banco Pichincha, las cuentas por cobrar clientes, otras cuentas por cobrar que se refieren a anticipos a empleados y contratistas que se recuperaran en muy corto plazo y la provisión para cubrir posibles Cuentas Incobrables. Los saldos al 31 de diciembre del ejercicio económico son los siguientes:

<b>10102</b>	<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	<b>INVERSIONES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Inversión Banco Pichincha	0,00	0,00
	<b>CUENTAS POR COBRAR CLIENTES</b>	<b>637.585,57</b>	<b>534.214,34</b>
	Cuentas por cobrar clientes	637.585,57	534.214,34
	<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>448.183,76</b>	<b>45.216,08</b>
	<b>PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES</b>	<b>-20.370,21</b>	<b>-5.342,14</b>

**ING. KARLA POZO GALEANO**  
*Auditor Externo*

Provisión cuentas incobrables	-20.370,21	-5.342,14
-------------------------------	------------	-----------

<b>SUMA ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>1.065.399,12</b>	<b>574.088,28</b>
---------------------------------	---------------------	-------------------

**NOTA 8.- 10103 INVENTARIOS**

Dentro de esta cuenta de Activo, se encuentran debitados y acreditados valores que corresponden al movimiento de Inventarios de productos terminados, importaciones en tránsito de moldes y repuestos, y lo que corresponde a repuestos.

<b>10103</b>	<b>INVENTARIOS</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
--------------	--------------------	-------------	-------------

Inventario de Producto Terminado	572.540,28	790.514,90
Inventario Suministros de Palets	30.000,00	0,00
Inventario Repuestos Maquinaria	19.672,26	0,00
Inventario de Materia Prima	0,00	30.825,57

<b>SUMA INVENTARIOS</b>	<b>622.212,54</b>	<b>821.340,47</b>
-------------------------	-------------------	-------------------

**NOTA 9.- 10105 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Estas cuentas se refieren a los impuestos que la empresa mantiene a su favor por varios conceptos, sus saldos al 31 de diciembre son los siguientes:

<b>10105</b>	<b>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
--------------	---	-------------	-------------

1% Retención en la Fuente	37.409,99	30.364,66
2% Retención en la Fuente	211,60	0,00
Retenciones clientes 2016	0,00	37.621,59
Anticipo Impuesto a la Renta 2010	17.712,27	17.712,27
1% Retenciones Impto. A la Renta 2009	720,50	720,50
Anticipo Impuesto a la Renta 2009	4.540,04	4.540,04
ISD Crédito Tributario	35.046,43	35.046,43
Anticipo Impuesto a la Renta año 2015	49.864,60	49.864,60
Retenciones I.R. Recibidas año 2015	15.656,33	15.656,33
12% IVA Credito Tributari	0,00	13.103,16

<b>SUMA ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>161.161,76</b>	<b>204.629,58</b>
--	-------------------	-------------------

**NOTA 10.- 10106 OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

En esta cuenta se encuentra registrado pagos realizados de manera anticipada de acuerdo al siguiente detalle:

10106	OTROS ACTIVOS CORRIENTES	2016	2017
	Mantenimiento pagado por anticipado	65.892,87	0,00
	Otros Activos Corrientes	0,00	57.172,26
	<b>SUMA OTROS ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>65.892,87</b>	<b>57.172,26</b>

**NOTA 11.- 10201 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Dentro del Activo no Corriente, se encuentran los Activos Fijos depreciables y no depreciables, los cuales en su inicio han sido contabilizados a sus Costo Histórico, siguiendo las normas establecidas para la aplicación de la Depreciación correspondiente, de conformidad con los principios contables de general aceptación en el Ecuador, cuyo desglose y documentación de respaldo lo mantiene la compañía dentro de sus archivos.

El saldo de este activo con que cuenta la empresa al 31 de Diciembre así como sus componentes son los siguientes:

10201	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	2016	2017
	Terrenos	1.795.713,75	1.795.713,75
	<b>Edificios</b>	<b>2.388.159,67</b>	<b>2.398.660,81</b>
	Edificios y Departamentos	682.188,09	682.188,09
	Galpones y Obra Civil Planta Ind.	896.265,66	896.265,66
	Galpones y Obra Civil Varios Avances y Adiciones	761.344,86	761.344,86
	Revaluación Galpones y Obras 2014	48.361,06	48.361,06
	Estructuras metalicas	0,00	10.501,14
	<b>Maquinaria, Equipo</b>	<b>3.217.506,49</b>	<b>3.217.506,49</b>
	Equipos de Computacióny Software	74.751,17	79.056,17
	Vehículos, Equipo de Transporte y Camiones	139.510,36	139.510,36
	Estructuras Metálicas Independientes	5.496,84	0,00



**ING. KARLA POZO GALEANO**  
*Auditor Externo*

DEPRECIACIÓN ACUMULADA	- 1.517.192,14	-1.747.316,91
CONSTRUCCIÓN DE ACTIVOS FIJOS EN CURSO	0,00	0,00

<b>SUMA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>6.103.946,14</b>	<b>5.883.130,67</b>
--	---------------------	---------------------

<b>MOVIMIENTO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>2017</b>
---	-------------

<b>ACTIVO FIJO DEPRECIABLES</b>	
Costo Histórico al 01.01.2017	7.630.447,58
Movimientos en el 2016	
Edificios (Departamento y galpones)	10.501,14
Maquinaria, equipo	
Equipo de Computación y software	4.305,00
Vehículos	
Estructuras metálicas	-5.496,84
Costo Histórico al 31.12.2017	7.639.756,88
Depreciación Acumulada al 31.12.2017	- 1.747.316,91
<b>ACTIVO FIJO DEPRECIABLE AL 31.12.2017</b>	<b>5.883.130,67</b>

**NOTA 12.- 10204 ACTIVO INTANGIBLE**

Los egresos realizados por la compañía en el emprendimiento de sus proyectos que se iniciaron en el ejercicio económico del 2009 y concluyeron en el 2010, así como su Amortización correspondiente, se encuentran contabilizados en este grupo de cuentas, cuyos saldos y conceptos al 31 de Diciembre corresponden a:

<b>10204</b>	<b>ACTIVO INTANGIBLE</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
--------------	--------------------------	-------------	-------------

<b>OTROS INTAGIBLES</b>	<b>882.358,41</b>	<b>882.358,41</b>
Gasto Investigación y Desarrollo 2009	161.020,99	161.020,99
Gasto Investigación y Desarrollo 2010	251.061,01	251.061,01
Otros Gastos Investigación Desarrollo 2010	422.682,81	422.682,81
Gastos de Desarrollo Nueva Planta 2014	47.593,60	47.593,60
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</b>	<b>-816.230,44</b>	<b>-816.230,44</b>
Amor.Acum. Gastos de Desarrollo 2009	-161.020,99	-161.020,99

*Leonidas Proaño Casa 4 y Panamericana Norte*  
*Cel.: 09-58882000*  
*Quito – Ecuador*

**ING. KARLA POZO GALEANO**  
*Auditor Externo*

Amor.Acum. Gastos de Desarrollo 2010	-251.061,01	-251.061,01
Amor.Acum. Otros Gastos de Desarrollo 2010	-385.111,00	-385.111,00
Amortización Acumulada Gastos de Desarrollo Nueva Planta 2014	-19.037,44	-19.037,44

<b>SUMA ACTIVO INTANGIBLE</b>	<b>66.127,97</b>	<b>66.127,97</b>
-------------------------------	------------------	------------------

**PASIVO**

**NOTA 13.- 20103 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Los registros de estas cuentas se realizan por concepto de movimientos de proveedores de bienes y servicios, sus saldos al 31 de diciembre son:

<b>20103</b>	<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	Proveedores Locales	317.807,49	297.520,38
	Cateleg Cía. Ltda.	1.525,50	399,50
	Cuentas por pagar Solvesa 2014	6.146,84	6.146,84
	<b>SUMA CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>	<b>325.479,83</b>	<b>304.066,72</b>

**NOTA 14.- 20104 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

El saldo de las Obligaciones con instituciones Financieras que la compañía adeuda en el ejercicio económico 2017, corresponde a sobregiros efectuados durante el período, al 31 de diciembre se mantienen los siguientes saldos.

<b>20104</b>	<b>OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	Sobregiro Produbanco	834,54	45.952,36
	Sobregiro Pichincha	5.000,00	0,00
	<b>OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS</b>	<b>5.834,54</b>	<b>45.952,36</b>

**NOTA 15.- 20107 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

En este grupo de cuentas se registran las obligaciones que mantiene la empresa frente al SRI por impuestos retenidos y percibidos, ante el IESS por obligaciones patronales, por beneficios de Ley a sus trabajadores y empleados y por el 15 % trabajadores resultante de las utilidades obtenidas en el ejercicio fiscal 2014-2017; los saldos respectivos son los siguientes

<b>20107</b>	<b>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	Obligaciones con la Administración Tributaria	182.219,81	401.541,17
	Obligaciones IESS	12.052,60	30.123,95
	Obligaciones laborales y beneficios de Ley empleados	93.961,05	61.203,58
	15% Participación trabajadores por pagar	10.909,72	20.308,98
<b>SUMA OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>		<b>299.143,18</b>	<b>513.177,68</b>

**NOTA 16.- 20110 ANTICIPOS DE CLIENTES**

Se registran los valores entregados por varios clientes en concepto de anticipos sus saldos al 31 de Diciembre son:

<b>20110</b>	<b>ANTICIPOS DE CLIENTES</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	Anticipo Clientes D'Concreto	11.139,15	10.748,35
	GAD Pedro Moncayo	0,00	0,00
	Jaboneria Wilson -Anticipo	0,00	0,00
	Ninabanda Guillermo-Anticipo	0,00	0,00
	Chuquirima Fabian Ing. Anticipo	0,00	0,00
	Constructora Peanco	0,00	0,00
	Bueno y Castro	0,00	0,00
	Paratman Anticipo	0,00	0,00
	Imbavial	0,00	0,00
	C.V.A. Anticipo	0,00	0,00
	Miriam Sancho	0,00	0,00
	Aldaz	9.748,51	9.748,51
	Gaia	10.075,09	10.075,09
	Plaza Us	87.217,43	57.545,68
	Constructora Peanco	1.983,74	1.983,74
	Barreno Juan Carlos Anticipo	12,91	12,91
	Ecuempire Anticipo	2.225,39	39,04
	Estacio Diego Anticipo Futuras Compras	489,53	489,53
	Miriam Sancho	1.961,17	1.961,17

**ING. KARLA POZO GALEANO**  
**Auditor Externo**

Pasbaro	44.337,54	44.337,54
Egarco	21.268,40	650,71
Anticipo Clientes Varios 2016	65.686,50	0,00
Agrojoga	895,25	895,25
Cuenca	442,85	0,00
Consorcio Bio	7.949,72	0,00
Guerrero Elizalde	289.160,00	0,00
Espinoza Gilberto	80,52	80,52
Consorcio Vasconez	10.000,00	0,00
Sinohydro Corporation Anticipo	21.434,00	21.434,00
Anticipo Catalina Torres		21,62
Anticipo Largo Carlos		397,60
Anticipo Loo Santos Jorg		369,88
Fernando Altamirano		88,00
Anticipo Aring		231,86
Anticipo Perez Tuza		4.149,60
<b>SUMA ANTICIPOS CLIENTES</b>	<b>586.107,70</b>	<b>165.260,60</b>

**NOTA 17.- 20113 OTROS PASIVOS CORRIENTES**

Se refieren a varias obligaciones que mantiene la empresa con terceros, valores que deben ser cancelados en el corto plazo, sus saldos son los siguientes:

<b>20113</b>	<b>OTROS PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	Otras Cuentas Acreedoras	316,66	0,00
	TC Katherine Romero	9.227,14	0,00
	TC Diners Dr. Hernan Romero	120,02	120,02
	Gerardo Guevara - Prestamo por Pagar	25.000,00	25.000,00
	Nina Cueva Puertas -Vence 29012015	18.235,00	18.235,00
	Maria Marly Tapias de Benavides -Vence 15-08-2015	0,00	0,00
	Marlon Montenegro	51.000,00	50.785,71
	Pago Deuda con Ch. Bco Procredit	100.000,00	0,00
	Jose Luis Baquero (Prestamo para pagara a Viteri)	7.000,00	7.000,00
	Katherine Romero	0,00	0,00
	Acreedores Varios 2016	180.226,02	0,00
	Acreedores por Pagar 2015	91.000,00	0,00
	Otros acreedores por pagar 2016	198.928,93	0,00
	Jaramillo Ena	0,00	5.761,58

SUMA OTROS PASIVOS CORRIENTES	681.053,77	106.902,31
-------------------------------	------------	------------

**NOTA 18.- 20203 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

El Pasivo a Largo Plazo se relaciona con los préstamos adquiridos en la "Corporación Financiera Nacional" para la adquisición de Activos y para la Capital de trabajo, el primero de los señalados corresponde a la operación numero 0010249574 por \$ 2'000.000,00 con una carga financiera del 9.0196% anual, y una fecha de inicio de pago de capital e intereses del 08 de Febrero del 2009 y su finalización del 04 de Diciembre de 2017.

Los saldos pendientes de pago al 31 de diciembre son los siguientes:

20203	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	2016	2017
	Corporación Financiera Nacional	3.025.250,23	2.729.005,04
	<b>SUMA OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS</b>	<b>3.025.250,23</b>	<b>2.729.005,04</b>

**NOTA 19.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS**

Valores que la empresa mantiene con pendientes de pago a los accionistas al 31 de diciembre:

20206	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	2016	2017
	Préstamo de Accionistas no Corriente	1.079.026,08	1.419.984,75
	<b>CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS</b>	<b>1.079.026,08</b>	<b>1.419.984,75</b>

**NOTA 20.- 20207 PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMLEADOS**

Valores que se registran contablemente, a partir del cálculo actuarial que se realiza para Gración de estás provisiones.

20207	PROVISIONES LARGO PLAZO	2016	2017
	Provisión Jubilación Patronal	65.376,03	65.376,03

**ING. KARLA POZO GALEANO**  
*Auditor Externo*

Provisión Bonificación por desahucio	23.438,15	21.230,15
<b>PROVISIONES LARGO PLAZO</b>	<b>88.814,18</b>	<b>86.606,18</b>

**PATRIMONIO**

**NOTA 21- 3 PATRIMONIO NETO**

Las cuentas que conforman el Patrimonio de " INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C.A." corresponden a:

**Capital Social.-** El capital de la Compañía asciende doscientos cincuenta y un mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, el cual se encuentra constituido por las aportaciones del Doctor Hernán Rodrigo Romero Zambrano (\$ 128.010,00) Ciento veintiocho mil diez dólares de los Estados Unidos de Norteamérica y la señora Beatriz María Sigcho Espinoza ( 122.990,00) ciento veinte y dos mil novecientos noventa dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

**Reserva Legal.-** De acuerdo con la Ley de Compañías, se requiere que por lo menos el 10% de la utilidad de un ejercicio, sea contabilizada como Reserva Legal, hasta que ésta se sitúe en el 50% del capital social, la cual no es disponible para la cancelación de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Reserva de Capital.-** En este rubro se incluyen las cuentas: reserva legales, facultativas, estatutarias y las que provienen por la revalorización del patrimonio y Reexpresión Monetaria; Cuentas que se originaron en la corrección monetaria del patrimonio y, de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores respectivamente, transferidos a esta cuenta el 31 de Marzo de 2000. Esta Reserva puede ser total o parcialmente capitalizada, no siendo susceptible de pago de dividendos en efectivo.

**Superávit Revaluación de Activos Fijos .-** Corresponde a los reavalúos de los activos de la empresa, los cuales han sido realizados por "ACC Y D Constructores Cía. Ltda."

**Pérdidas y Ganancias .-** Lo constituyen montos que se vienen arrastrando de ejercicios anteriores, los cuales deben ser ajustados de acuerdo con los resultados que arroje el sistema contable de la empresa.

**Resultado del Ejercicio .-** Corresponde a la obtenida en el ejercicio auditado.

Los siguientes son los conceptos y valores que conforman el Patrimonio de la empresa al 31 de Diciembre.

**ING. KARLA POZO GALEANO**  
*Auditor Externo*

<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>301</b>	<b>CAPITAL</b>	<b>251.000,00</b>	<b>251.000,00</b>
	Dr. Henán Romero	128.010,00	128.010,00
	Sra. Beatriz Sigcho	122.990,00	122.990,00
<b>304</b>	<b>RESERVAS</b>	<b>28.088,22</b>	<b>28.088,22</b>
	Reserva Legal	28.088,22	28.088,22
<b>306</b>	<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>1.678.878,64</b>	<b>1.678.878,64</b>
	Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo	1.678.878,64	1.678.878,64
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>		<b>215.271,15</b>	<b>261.896,62</b>
	Pérdida de ejercicios anteriores	-138.213,08	-138.213,08
	Reserva de Capital	242.315,04	242.315,04
	Utilidad del Ejercicio 2013	112.798,96	112.798,96
	Utilidad del Ejercicio 2014	325,75	325,75
	Pérdida del Ejercicio 2015	-1955,52	-1955,52
	Utilidad del Ejercicio 2016	46625,47	46.625,47
	Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	0,00	16.360,78
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.219.863,48</b>	<b>2.236.224,26</b>

**NOTA 22.- RESULTADOS DEL EJERCICIO.-**

Los siguientes son los valores y conceptos que intervienen en el resultado final del ejercicio:

	2016	2017
Ventas Tarifa 12%	3.230.748,41	3.325.814,62
Ventas Tarifa 0%	0,00	0,00
<b>COSTO DE VENTAS</b>		
Materia Prima Utilizada	836.700,18	1.115.271,04
Mano de Obra Directa	199.178,86	638.872,99
Mano de Obra Indirecta	98.763,76	3.131,13
Costos Indirectos de Fabricación	731.864,43	838.319,79
<b>Costo de Fabricación</b>	<b>1.866.507,23</b>	<b>2.595.594,95</b>
<b>COSTO DE VENTAS</b>	<b>1.866.507,23</b>	<b>2.595.594,95</b>
<b>UTILIDAD BRUTA OPERACIONES</b>	<b>1.364.241,18</b>	<b>730.219,67</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>1.286.709,74</b>	<b>682.586,02</b>
Gastos de Ventas	403.753,01	265.319,77
Gastos Administrativos	505.886,75	242.663,52
Gastos Financieros	377.069,98	174.602,73
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) OPERACIONAL</b>	<b>77.531,44</b>	<b>47.633,65</b>
<b>OTROS INGRESOS</b>	0,00	15.028,07
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% TRABAJADORES</b>	<b>77.531,44</b>	<b>62.661,72</b>

**NOTA 23.- PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA.-**



**ING. KARLA POZO GALEANO**  
**Auditor Externo**

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad contable.

De acuerdo con disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la tarifa de Impuesto, se calcula en un 22% en el año 2017 sobre las utilidades gravables.

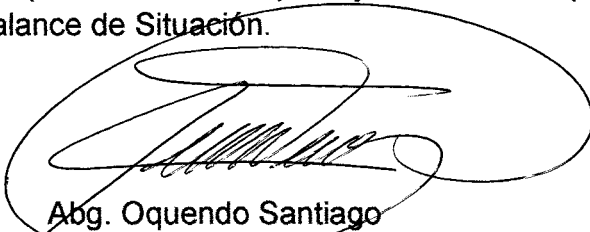
2017	
Utilidad/Pérdida del ejercicio	62.661,72
15% Participación trabajadores	9.399,26
(+) Gastos no deducibles locales	67.818,09
(-) Amortización pérdidas tributarias de años anteriores	0,00
(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	0,00
UTILIDAD GRAVABLE	121.080,55
Impuesto a la renta causado	26.637,72
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	36.901,68
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	22.572,95
(-) Retenciones en la fuente que realizaron en el ejercicio fiscal	30.364,66
(-) Crédito Tributario ISD	35.046,43
(-) Crédito Tributario años anteriores	126.115,33
<b>SALDO A FAVOR</b>	<b>-168.953,47</b>

**NOTA 24.- COMPROMISOS ADQUIRIDOS.**

La compañía no mantiene ningún compromiso importante que implique cambios fundamentales en sus estructuras financieras.

**NOTA 25.- EVENTOS SUBSECUENTES.**

Al 31 de diciembre de 2017 y a la fecha de informe de los auditores independientes no se produjeron cambios que afecten los rubros que conforman el Balance de Situación.

  
Abg. Oquendo Santiago  
Gerente General

  
Ing. Gavilanes Gabriela  
Contador