

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresadas en dólares)

1. CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA

Con fecha 16 de Enero de mil novecientos ochenta y nueve se conforma la compañía **“INMOBILIARIA MERCANTIL BEMASIG C. A.”** con un capital de dos millones de Suces (\$2'000.000,00) dividido en dos mil acciones ordinarias y nominativas de un mil suces cada una suscritas y pagadas en su totalidad por los siguientes accionistas:

NOMBRE DEL SOCIO	CAPITAL	ACCIONES
	PAGADO EN SUCRES	SUSCRITAS
Dr. Jaime E. Torres Vega	1.000.000,00	100.000
Sra. Beatriz María Sigcho Espinoza	970.000,00	97.000
Eco. Luis H. Corrales R.	10.000,00	1.000
Dra. Rocío Del C. Sigcho E.	10.000,00	1.000
Lcdo. Jacinto V. Grijalva	10.000,00	1.000
SUMAN	2.000.000,00	200.000

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 **“INMOBILIARIA MERCANTIL BEMASIG C. A.”** a **ciento diecisiete millones doscientos noventa y seis mil suces, (\$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
SUMAN:	117.296.000,00

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 \$ 4.695,00 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, cuyos accionistas corresponden a:

NOMBRE DEL SOCIO	CAPITAL
Dr. Juan Carlos Romero Sigcho	2.608,00
Sra. Beatriz Katherine Romero Sigcho	2.087,00
SUMAN:	4.695,00

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 María Sigcho Espinoza	2.087,00
SUMAN:	4.695,00

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:

Dr. Hernán Rodrigo Romero Zambrano	2.608,00
Sra. Beatriz María Sigcho Espinoza	2.087,00
SUMAN:	4.695,00

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 del 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 su 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 María Sigcho Espinoza	2.087,00	71.413,00	73.500,00	73.500
SUMAN:	4.695,00	145.305,00	150.000,00	150.000

El veintidós de Diciembre del dos mil ocho bajo el número 4696 del Registro Mercantil, Tomo139 queda inscrito la escritura en mención y la Resolución número 08.Q.IJ. 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 Quito 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	DE CAPITAL	ACTUAL	
Dr. Hernán Rodrigo Romero Zambrano	76.500,00	51.510,00	128.010,00	128.010
Sra. Beatriz María Sigcho Espinoza	73.500,00	49.490,00	122.990,00	122.990
SUMAN:	150.000,00	101.000,00	251.000,00	251.000

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

NOMBRE DEL SOCIO	ACCIONES
Dr. Hernán Rodrigo Romero Zambrano	128.010
Sra. Beatriz María Sigcho Espinoza	122.990
SUMAN:	251.000

2. OBJETO DE LA COMPAÑÍA.-

Dentro del objeto social artículo cuarto del 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 predios rústicos 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 papelera; 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 ECONOMÍA 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 de circulación en el Ecuador corresponde al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

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 de Producción y 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.

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 2016 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. 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. La compañía aplica desde el presente ejercicio económico las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S en lo que tiene relación este grupo de cuentas.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

Edificios	5 %
Equipos de Oficina	10 %
Maquinaria y Equipo	10 %
Vehículos	20 %
Muebles y enseres	10 %
Equipo de computación	33 %

g) Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos se reconocen y miden en su valor neto, por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir teniendo en cuenta las condiciones de aceptación y pago 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 período de recuperación va hasta los 90 días.

h) 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 período con el que se relaciona.

i) Participación a trabajadores en las utilidades del ejercicio.

Esta participación se calcula por aplicación del 15% sobre la utilidad contable.

j) 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%.

ACTIVO

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 corresponden a:

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	2015	2016
CAJA	200,00	200,00
Caja Chica	200,00	200,00
BANCOS	2.710,42	225.632,59
Produbanco Cta. Cte. 02005160487	815,38	756,38
Pichincha Cta. Cte. 3516944504	1.895,04	0,00
Internacional Cta. Cte. 700072704	0,00	143,23
Produbanco Cta.Cte 02005204182	0,00	221.238,17
BanEcuador Cta.Cte 3001196176	0,00	3.494,81
SUMA EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	2.910,42	225.832,59

NOTA 7.- 10102 ACTIVOS FINANCIEROS

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

ACTIVOS FINANCIEROS	2015	2016
INVERSIONES	0,00	0,00
Inversión Banco Pichincha	0,00	0,00
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	701.058,47	637.585,57
Cuentas por Cobrar Clientes	701.058,47	637.585,57
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	180.618,97	448.183,76
PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	-20.370,21	-20.370,21
Provisión Cuentas Incobrables	-20.370,21	-20.370,21
SUMA ACTIVOS FINANCIEROS	861.307,23	1.065.399,12

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.

INVENTARIOS	2015	2016
Inventario Producto Terminado	571.941,28	572.540,28
Inventario Suministros de Palets	30.000,00	30.000,00
Inventario Repuestos Maquinaria	19.672,26	19.672,26
SUMA INVENTARIOS	621.613,54	622.212,54

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:

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	2015	2016
1% Retención en la Fuente	35.652,58	37.409,99
2% Retención en la Fuente	0,00	211,60
Retención en la Fuente Inversiones	0,00	0,00
Anticipo Impuesto a la Renta 2010	17712,27	17712,27
1% Retenciones Ipto. a la Renta 2009	720,5	720,5
Anticipo Impuesto a la Renta 2009	4540,04	4540,04
ISD Credito Tributario	35046,43	35046,43
Anticipo de Impuesto a la Renta año 2015	49864,6	49864,6
Retenciones I.R. Recibidas año 2015	0	15656,33
SUMA ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	143.536,42	161.161,76

NOTA 10.- 10106 Otros activos corrientes

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

OTROS ACTIVOS CORRIENTES	2015	2016
Mantenimiento pagaso por Anticipados	0,00	65.892,87

SUMA OTROS ACTIVOS CORRIENTES	0,00	65.892,87
--------------------------------------	-------------	------------------

NOTA 10.- 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 su 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, así como los activos revaluados previo informe de perito autorizado 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:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	2015	2016
Terrenos	1.795.713,75	1.795.713,75
Edificios	2.138.159,67	2.388.159,67
Edificios y Departamentos	432.188,09	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
Maquinaria, Equipo	3.217.506,49	3.217.506,49
Equipos de Computación y Software	59.751,17	74.751,17
Vehículos, Equipo de Transporte y Cami	139.510,36	139.510,36
Estructuras Metálicas Independientes	0,00	5.496,84
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-1.276.982,58	-1.517.192,14
CONSTRUCCIÓN DE ACTIVOS FIJOS EN CURSO	0,00	0,00
SUMA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	6.073.658,86	6.103.946,14

MOVIMIENTO PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	2016
--	-------------

ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	
Costo Histórico al 01.01,2016	7.350.641,44
Movimientos en el 2016	
Edificios (Departamento y galpones)	250.000,00
Maquinaria, equipo	
Equipo de computación y software	15.000,00
Vehículos	
Estructuras metálicas	5496,84
Costo Histórico al 31.12.2016	7.621.138,28
Depreciación Acumulada al 31.12.2016	- 1.517.192,14
Activo Fijo Depreciable al 31.12.2016	6.103.946,14

NOTA 11.- 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:

ACTIVO INTANGIBLE	2015	2016
OTROS INTANGIBLES	882.358,41	882.358,41
Gasto Investigación y Desarrollo 2009	161.020,99	161.020,99
Gastos 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
AMORTIZACIÓN ACUMULADA	-663.618,05	-816.230,44
Amor. Acum. Gastos de Desarrollo. 2009	-143.129,74	-161.020,99
Amor. Acum. Gastos de Desarrollo 2010	-210.395,15	-251.061,01
Amor. Acum. Otros Gastos de Desarrollo 2010	-300.574,44	-385.111,00
Amortización Acumulada Gastos de Desarrollo Nueva Planta 2014	0,00	-19.037,44
SUMA ACTIVO INTANGIBLE	218.740,36	66.127,97

PASIVO

NOTA 12.- 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:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	2015	2016
Proveedores Locales	233.910,86	317.807,49
Cateleg Cia Ltda	0,00	1.525,50
Cuentas Por Pagar Solvesa 2014	7.146,84	6.146,84
SUMA CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	241.057,70	325.479,83

NOTA 13.- 20104 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

El saldo de las Obligaciones con instituciones Financieras que la compañía adeuda en el ejercicio económico 2016, corresponde a sobregiros efectuados durante el período, al 31 de diciembre se mantienen los siguientes saldos:

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	2015	2016
Sobregiro Produbanco	18.015,69	834,54
Sobregiro Pichincha	5.000,00	5.000,00
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	23.015,69	5.834,54

NOTA 14.- 20107 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

En este grupo de cuentas se registran las obligaciones que mantiene la empresa frente al Servicio de Rentas Internas 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 2014-2016; los saldos respectivos son los siguientes:

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	2015	2016
Obligaciones con la Administración Tributaria	129.499,24	182.219,81

Obligaciones IESS	20.388,04	12.052,60
Obligaciones laborales y beneficios de Ley empleados	74.766,41	93.961,05
15 % Participación trabajadores por pagar	0,00	10.909,72

SUMA OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	224.653,69	299.143,18
---	-------------------	-------------------

NOTA 15.- 20108 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Los valores que la compañía cancela a sus accionistas en los siguientes períodos fiscales, corresponde a montos que se vienen adeudando desde ejercicios anteriores, cuya documentación de respaldo lo mantiene la empresa dentro de sus archivos, siendo sus saldos al 31 de Diciembre los siguientes:

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:

ANTICIPOS DE CLIENTES	2015	2016
Anticipo Clientes D´Concreto	13.125,27	11.139,15
GAD Pedro Moncayo	57.775,51	0,00
Jaboneria Wilson - Anticipo	22.642,08	0,00
Ninabanda Guillermo-Anticipo	15.126,00	0,00
Chuquirima Fabian Ing. Anticipo	124,21	0,00
Constructora Peanco	1.983,74	0,00
Bueno y Castro	91.434,00	0,00
Paratman Anticipo	10.000,00	0,00
Imbavial	40.713,74	0,00
C.V.A. Anticipo	80.227,80	0,00
Mirian Sancho	5.365,70	0,00

Aldaz	0,00	9.748,51
Gaia	0,00	10.075,09
Plaza Us	0,00	87.217,43
Constructora Peanco	0,00	1.983,74
Barreno Juan Carlos Anticipo	0,00	12,91
Ecuempire Anticipo	0,00	2.225,39
Estacio Diego Anticipo Futuras Compras	0,00	489,53
Miriam Sancho	0,00	1.961,17
Pasbaro	0,00	44.337,54
Egarco	0,00	21.268,40
Anticipo Clientes Varios 2016	0,00	65.686,50
Agrojoga	0,00	895,25
Cuenca	0,00	442,85
Consortio Bio	0,00	7.949,72
Guerrero Elizalde	0,00	289.160,00
Espinoza Gilberto	0,00	80,52
Consortio Vasconez	0,00	10.000,00
Sinohydro Corporation Anticipo	0,00	21.434,00

SUMA ANTICIPOS DE CLIENTES	338.518,05	586.107,70
-----------------------------------	-------------------	-------------------

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:

OTROS PASIVOS CORRIENTES	2015	2016
Otros Cuentas Acreedoras	316,66	316,66
TC Katerine Romero	509,02	9.227,14
TC Diners Dr. Hernan Romero	6.320,02	120,02
Gerardo Guevara - Pr,stamo por Pagar	80.000,00	25.000,00
Nina Cueva Puertas - Vence 29012015	65.000,00	18.235,00
Maria Marly Tapias de Benavides- Vence 15-08-2015	100.000,00	0,00
Marlon Montenegro	71.000,00	51.000,00
Pago Deuda con Ch. Bco Procredit	100.000,00	100.000,00
Jose Luis Baquero (prestamo para pagar a Viteri)	7.000,00	7.000,00
Katherine Romero	91.000,00	0,00
Acreedores Varios 2016	0,00	180.226,02
Acreedores por Pagar 2015	0,00	91.000,00
Otros acreedores por pagar 2016	0,00	198.928,93
SUMA OTROS PASIVOS CORRIENTES	521.145,70	681.053,77

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 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 del pago de capital e intereses del 08 de Febrero del 2009 y su finalización del 04 de Diciembre de 2016.

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

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	2015	2016
Corporación Financiera Nacional	3.218.239,59	3.025.250,23
SUMA OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	3.218.239,59	3.025.250,23

NOTA 19.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

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

CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	2015	2016
Prestamos de Accionistas no Corriente	1.107.232,22	1.079.026,08
SUMA CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	1.107.232,22	1.079.026,08

NOTA 20.- 20207 PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Valores que se registran contablemente, a partir del cálculo actuarial que se realiza para la creación de estas provisiones.

PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	2015	2016
Jubilación patronal	55.376,03	65.376,03
Desahucio	19.290,15	23.438,15
SUMA PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	74.666,18	88.814,18

NOTA 21.- 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:

PATRIMONIO NETO	2015	2016
CAPITAL	251.000,00	251.000,00
Dr. Hernán Romero	128.010,00	128.010,00
Sra. Betriz Sigcho	122.990,00	122.990,00
RESERVAS	28.088,22	28.088,22
Reserva Legal	28.088,22	28.088,22
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	1.678.878,64	1.678.878,64
Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo	1.678.878,64	1.678.878,64
RESULTADOS ACUMULADOS	217226,67	215271,15
Pérdida de ejercicios anteriores	-138213,08	-138213,08
Reserva de capital	242315,04	242315,04
Utilidad del Ejercicio 2013	112798,96	112798,96
Utilidad del Ejercicio 2014	325,75	325,75
Utilidad del Ejercicio 2015	-1955,52	-1955,52
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	-1955,52	46625,47
SUMA PATRIMONIO NETO RECLASIFICADO	2.173.238,01	2.219.863,48

NOTA 22.- RESULTADOS DEL EJERCICIO.-

La descomposición del Estado de Resultados por el ejercicio económico 2015-2016 es el siguiente:

	2015	2016
Ventas Tarifa 12%	3.858.038,82	3.230.748,41
Ventas Tarifa 0%	5.462,63	-
COSTO DE VENTAS		
Materia Prima Utilizada	0,00	836.700,18
Mano de Obra Directa	0,00	199.178,86
Mano de Obra Indirecta	0,00	98.763,76
Costos Indirectos de Fabricación	1.045.354,76	731.864,43
Costo de fabricación	1.045.354,76	1.866.507,23
Inventario Inicial productos terminados	255.344,86	0,00
Compras netas locales artículos no producidos	31.487,69	0,00
COMPRAS NETAS LOCALES DE MATERIA PRIMA	1.471.991,95	0,00
Inventario Final productos terminados	-571.941,28	0,00
COSTO DE VENTAS	2.232.237,98	1.866.507,23
UTILIDAD BRUTA OPERACIONES	1.631.263,47	1.364.241,18
GASTOS OPERACIONALES	1.633.218,99	1.286.709,74
Gastos de ventas	562.097,16	403.753,01
Gastos administrativos	679.974,94	505.886,75
Gastos financieros	391.146,89	377.069,98
GANANCIA (PÉRDIDA) OPERACIONAL	-1.955,52	77.531,44
OTROS INGRESOS	0,00	0,00

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% TRABAJADORES	-1.955,52	77.531,44
--	------------------	------------------

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

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta considerada para efectos del cálculo del Impuesto a la Renta.

De acuerdo con disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la tarifa de Impuesto a la Renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades gravables del 2015 y el 22% en el 2016.

La empresa prepara la conciliación tributaria que será presentada en las respectivas declaraciones del Impuesto a la Renta de la siguiente manera:

2016	
Utilidad/ Perdida del ejercicio	77.531,44
15% participación trabajadores	11.629,72
(+) Gastos no deducibles locales	39.070,34
(-) Amortización pérdidas tributarias de años anteriores	
(-) Dedución por pago a trabajadores con discapacidad	
UTILIDAD GRAVABLE	104.972,06
Impuesto a la renta causado	23.093,85
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	55.171,72
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	35.652,58
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	37.621,59
(-) Crédito tributario ISD	35.046,43
(-) Crédito tributario de años anteriores	124.146,32
SALDO A FAVOR	-161.161,76

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 2016 y a la fecha de informe de los auditores independientes no se produjeron cambios que afecten los rubros que conforman el Balance de Situación.



Handwritten signature of Daysi Sigo in cursive script, with the word "Contador" printed below it.

Lic. Daysi Sigo