

“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 | |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| | PAGADO EN SUCRES | ACCIONES SUSCRITAS |
| 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 |
| SUMAN | 2.000.000,00 | 200.000,00 |

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 |
| 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 \$ 4.65,00 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 |
| 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 Katherine Romero Sigcho | 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:

| NOMBRE DEL SOCIO | CAPITAL |
|--------------------------------------|-----------------|
| Dr. Hernán Rodrigo Romero Zambrano | 2.608,00 |
| Sra. Beatriz Katherine Romero Sigcho | 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 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 |
| SUMAN | 4.695,00 | 145.305,00 | 150.000,00 | 150.000 |

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 |
| 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 | CAPITAL |
|--------------------------------------|----------------|
| Dr. Hernán Rodrigo Romero Zambrano | 128.010 |
| Sra. Beatriz Katherine Romero Sigcho | 122.990 |
| SUMAN | 251.000 |

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 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 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.

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 imponibles 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 imponibles 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.

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 período 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:

| 10101 | EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO | 2016 | 2017 |
|--------------|---|-------------------|---------------|
| | CAJA | 200,00 | 200,00 |
| | Caja Chica | 200,00 | 200,00 |
| | BANCOS | 225.632,59 | 490,67 |
| | 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 |
| | SUMA EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO | 225.832,59 | 690,67 |

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:

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

| | | |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|
| SUMA ACTIVOS FINANCIEROS | 1.065.399,12 | 574.088,28 |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|

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.

| 10103 | INVENTARIOS | 2016 | 2017 |
|--------------|--------------------|-------------|-------------|
|--------------|--------------------|-------------|-------------|

| | | |
|----------------------------------|------------|------------|
| 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 |

| | | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| SUMA INVENTARIOS | 622.212,54 | 821.340,47 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|

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:

| 10105 | ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES | 2016 | 2017 |
|--------------|---|-------------|-------------|
|--------------|---|-------------|-------------|

| | | |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| 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 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| SUMA ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES | 161.161,76 | 204.629,58 |
|--|-------------------|-------------------|

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 |
| | SUMA OTROS ACTIVOS CORRIENTES | 65.892,87 | 57.172,26 |

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 |
| | Edificios | 2.388.159,67 | 2.398.660,81 |
| | 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 |
| | Maquinaria, Equipo | 3.217.506,49 | 3.217.506,49 |
| | 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 |
| | DEPRECIACIÓN ACUMULADA | - | -1.747.316,91 |
| | CONSTRUCCIÓN DE ACTIVOS FIJOS EN CURSO | 0,00 | 0,00 |
| | SUMA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO | 6.103.946,14 | 5.883.130,67 |

| MOVIMIENTO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO | 2017 |
|---|---------------------|
| ACTIVO FIJO DEPRECIABLES | |
| 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 |
| ACTIVO FIJO DEPRECIABLE AL 31.12.2017 | 5.883.130,67 |

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:

| 10204 | ACTIVO INTANGIBLE | 2016 | 2017 |
|--------------|--------------------------|-------------|-------------|
|--------------|--------------------------|-------------|-------------|

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| OTROS INTAGIBLES | 882.358,41 | 882.358,41 |
| 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 |
| AMORTIZACIÓN ACUMULADA | -816.230,44 | -816.230,44 |
| Amor.Acum. Gastos de Desarrollo 2009 | -161.020,99 | -161.020,99 |
| 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 |

| | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| SUMA ACTIVO INTANGIBLE | 66.127,97 | 66.127,97 |
|-------------------------------|------------------|------------------|

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:

| 20103 | CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | 2016 | 2017 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | 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 |
| | SUMA CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | 325.479,83 | 304.066,72 |

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.

| 20104 | OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | 2016 | 2017 |
|--------------|---|-----------------|------------------|
| | Sobregiro Produbanco | 834,54 | 45.952,36 |
| | Sobregiro Pichincha | 5.000,00 | 0,00 |
| | OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | 5.834,54 | 45.952,36 |

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

| 20107 | OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES | 2016 | 2017 |
|--------------|--|-------------|-------------|
| | 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 |
| SUMA OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES | 299.143,18 | 513.177,68 |

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:

| 20110 | ANTICIPOS DE CLIENTES | 2016 | 2017 |
|-------|--|------------|-----------|
| | 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 |
| | 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 |
| | Consortio Bio | 7.949,72 | 0,00 |
| | Guerrero Elizalde | 289.160,00 | 0,00 |
| | Espinoza Gilberto | 80,52 | 80,52 |
| | Consortio 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 Loor Santos Jorg | | 369,88 |
| | Fernando Altamirano | | 88,00 |

| | | |
|---------------------|--|----------|
| Anticipo Aring | | 231,86 |
| Anticipo Perez Tuza | | 4.149,60 |

| | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| SUMA ANTICIPOS CLIENTES | 586.107,70 | 165.260,60 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|

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:

| 20113 | OTROS PASIVOS CORRIENTES | 2016 | 2017 |
|-------|--------------------------|------|------|
|-------|--------------------------|------|------|

| | | |
|---|------------|-----------|
| Otras Cuentas Acreedoras | 316,66 | 0,00 |
| TC Katerine 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% anal, 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 |
|---------------------------------|--------------|--------------|

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| | | |
| SUMA OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | 3.025.250,23 | 2.729.005,04 |

NOTA 19.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

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

| 2026 | CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS | 2016 | 2017 |
|-------------|--|-------------|-------------|
|-------------|--|-------------|-------------|

| | | |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Préstamo de Accionistas no Corriente | 1.079.026,08 | 1.419.984,75 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS | 1.079.026,08 | 1.419.984,75 |
|--|---------------------|---------------------|

NOTA 20.- 20207 PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMLEADOS

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

| 20207 | PROVISIONES LARGO PLAZO | 2016 | 2017 |
|--------------|--------------------------------|-------------|-------------|
|--------------|--------------------------------|-------------|-------------|

| | | |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Provisión Jubilación Patronal | 65.376,03 | 65.376,03 |
|-------------------------------|-----------|-----------|

| | | |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Provisión Bonificación por desahucio | 23.438,15 | 21.230,15 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| PROVISIONES LARGO PLAZO | 88.814,18 | 86.606,18 |
|--------------------------------|------------------|------------------|

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 l 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 | | 2016 | 2017 |
|------------------------|---|---------------------|---------------------|
| 301 | CAPITAL | 251.000,00 | 251.000,00 |
| | Dr. Henán Romero | 128.010,00 | 128.010,00 |
| | Sra. Beatriz Sigcho | 122.990,00 | 122.990,00 |
| 304 | RESERVAS | 28.088,22 | 28.088,22 |
| | Reserva Legal | 28.088,22 | 28.088,22 |
| 306 | 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 | 215.271,15 | 261.896,62 |
| | 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 |
| | PATRIMONIO NETO | 2.219.863,48 | 2.236.224,26 |

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 |
| COSTO DE VENTAS | | |
| 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 |
| Costo de Fabricación | 1.866.507,23 | 2.595.594,95 |
| COSTO DE VENTAS | 1.866.507,23 | 2.595.594,95 |
| UTILIDAD BRUTA OPERACIONES | 1.364.241,18 | 730.219,67 |
| GASTOS OPERACIONALES | 1.286.709,74 | 682.586,02 |
| 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 |
| GANANCIA (PÉRDIDA) OPERACIONAL | 77.531,44 | 47.633,65 |
| OTROS INGRESOS | 0,00 | 15.028,07 |
| GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% TRABAJADORES | 77.531,44 | 62.661,72 |

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 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 |
| SALDO A FAVOR | -168.953,47 |

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.



Ing. Gavilanes Gabriela
Contador