

INMOGRENZ S. A.
Estados Financieros por el Año Terminado
El 31 de Diciembre del 2016
con cifras comparativas del 2015
con el Informe de los Auditores Independientes

INMOGRENZ S. A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 con cifras comparativas 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Balances Generales	6
Estados de Resultados Integrales	7
Estados de Cambios en el Patrimonio	8
Estados de Flujos de Efectivo	9 - 10
Notas a los Estados Financieros	11 - 24

Abreviaturas usadas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones, del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
S.R.L.	Servicio de Rentas Internas
Compañía	INMOGRENZ S. A.

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y Administración de:
INMOGRENZ S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOGRENZ S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOGRENZ S.A. al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describen con más detalle en la sección de Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de INMOGRENZ S.A. de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas. Se espera que el informe anual de gerencia esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En vinculación con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad del Auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existen. Errores pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de INMOGRENZ S.A.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de INMOGRENZ S.A. para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), así como del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración se proponga liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Informes Sobre Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emite por separado.

PartnerDealings Cía. Ltda.
SC-RNAE No. 745

CPA. Iván Sagal V.
Socio - Representante Legal

3 de Marzo del 2017
Quito - Ecuador

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), así como del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración se proponga liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Informes Sobre Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emite por separado.

PartnerDealings Cía. Ltda.
SC-RNAE No. 745

CPA. Iván Sagal V.
Socio - Representante Legal

3 de Marzo del 2017
Quito - Ecuador

INMOGRENZ S.A.

Balances Generales

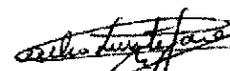
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 con cifras comparativas del 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Notas	Diciembre 31,	
		2016	2015
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes del efectivo	3	54.568,54	32.247,92
Cuentas por cobrar	4	76.140,53	46.119,28
Activos por impuestos corrientes	5	132.226,64	118.102,94
Total activo corriente		262.935,71	196.470,14
Propiedades, neto de la depreciación acumulada	6	1.263.246,53	1.287.497,54
Total activos		1.526.182,24	1.483.967,68
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	7	141,22	2.341,92
Impuestos por pagar	8	24.645,86	335,10
Cuentas por pagar IESS	9	3.850,30	31.174,27
Total pasivo corriente		28.637,38	33.851,29
Otras cuentas por pagar	10	183.454,38	160.729,41
Total pasivos		212.091,76	194.580,70
Patrimonio de los accionistas (ver estado adjunto)	11 - 14	1.314.090,48	1.289.386,98
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		1.526.182,24	1.483.967,68



ING. ESTEBAN RAMIRO ZAMBRANO VAREA
GERENTE GENERAL



CARMEN CECILIA PUENTE JARA
CONTADORA

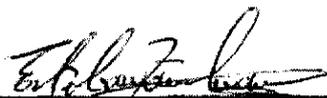
Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de lo estados financieros

INMOGRENZ S.A.

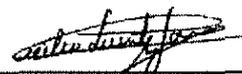
Estados de Resultados Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 con cifras comparativas del 2015
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Diciembre 31,	
		2016	2015
Ventas netas	15	391.200,00	358.600,00
Utilidad bruta en ventas		391.200,00	358.600,00
Gastos de operación:			
Gastos de ventas, administración y otros operativos	16	(358.473,17)	(336.845,11)
Financieros, neto		(797,50)	-
Total gastos operativos		(359.270,67)	(336.845,11)
Resultado integral total		31.929,33	21.754,89



ING. ESTEBAN RAMIRO ZAMBRANO VAREA
 GERENTE GENERAL



CARMEN CECILIA PUENTE JARA
 CONTADOR

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de lo estados financieros

INMOBILIENZ S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 con cifras comparativas del 2015
 [Expresados en dólares de los Estados Unidos de América]

Notas	Capital social	Reserva	Otros Resultados Integrales	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total
	11	12	13	14		
Saldos al 01 de enero del 2015	804,00	402,00	1.004.956,06	280.140,31	3.479,56	1.289.781,93
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	21.754,89	21.754,89
Traslado a utilidades acumuladas	-	-	-	3.479,56	(3.479,56)	-
Impuesto a la Renta	-	-	-	(22.149,84)	-	-22.149,84
Saldos al 31 de diciembre del 2015	804,00	402,00	1.004.956,06	261.470,03	21.754,89	1.289.386,98
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	31.929,33	31.929,33
Traslado a utilidades acumuladas	-	-	-	21.754,89	(21.754,89)	-
Impuesto a la Renta	-	-	-	(7.225,83)	-	(7.225,83)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	804,00	402,00	1.004.956,06	275.999,09	31.929,33	1.314.090,48


 ING. ESTEBAN RAMIRO-ZAMBRANO ZÁRATE
 GERENTE GENERAL


 CARMEN CECILIA PUENTE JARA
 CONTADORA

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de lo estados financieros

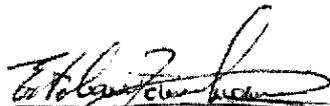
INMOGRENZ S.A.
Estados de Flujos de Efectivo
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 con cifras comparativas del 2015
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	331.921,83	324.045,99
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(291.001,71)	(303.960,22)
Impuestos a la renta pagados	(7.225,83)	(22.149,84)
Otras entradas y salidas de efectivo	-	(82,63)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	33.694,29	(2.146,70)
Flujo de efectivo por las actividades de inversión:		
Adiciones a propiedad, planta y equipo	(11.373,67)	-
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(11.373,67)	-
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:		
Préstamos con instituciones financieras	-	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	-	-
Aumento (Disminución) en el efectivo y equivalentes	22.320,62	(2.146,70)
Efectivo y equivalentes al inicio del año	32.247,92	34.394,62
Efectivo y equivalentes al final del año	54.568,54	32.247,92

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de lo estados financieros

INMOGREN S.A.
 Estados de Flujos de Efectivo
 Conciliación entre la Utilidad Neta y el flujo de Operación
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 con cifras comparativas del 2015
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo provisto por las actividades de operación:		
Utilidad neta	31.929,33	21.754,89
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, maquinaria y equipo	35.624,68	28.298,53
Provisiones	9.946,47	4.825,00
Cambio en activos y pasivos:		
Variación en cuentas por cobrar clientes	(54.091,42)	(42.137,41)
Variación en otras cuentas por pagar	2.458,38	10.487,13
Variación en impuesto a la renta	7.826,85	(25.374,84)
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación	33.694,29	(2.146,70)



 ING. ESTEBAN RAMIRO ZAMBRANO VAREA
 GERENTE GENERAL



 CARMEN CECILIA PUENTE JARA
 CONTADORA

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de lo estados financieros

NOTA 1 – IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

- Nombre de la Compañía: INMOGRENZ S.A.
- RUC de la Compañía: 1791147286001
- Domicilio de la Compañía: Av. De la república E707 y Pradera.
- Forma Legal de la Compañía: Sociedad Anónima
- País de Incorporación: Ecuador
- Actividad:

INMOGRENZ S.A., Constituida en 1991; aprobada mediante resolución No 1114 de la Superintendencia de Compañías según escritura pública inscrita en el registro mercantil en el tomo 122 con el número 1300. Tiene por objeto el negocio inmobiliario, pudiendo compra, vender, permutar, administrar o arrendar inmuebles propios o ajenos de personas naturales o jurídicas, inclusive de bienes muebles; representar a empresas nacionales o extranjeras que se dediquen al mismo objeto; en general podrá celebrar todos los actos o contratos permitidos por las leyes ecuatorianas; importar todos los equipos, insumos y maquinarias que se requieran para el cumplimiento del objeto.

Sus actividades se desarrollaran dentro del marco legal expedido por la ley de compañías y resoluciones de la superintendencia de compañías.

La compañía es de nacionalidad ecuatoriana, tendrá un plazo de duración de 50 años, esto es hasta el 23 de mayo del año 2038; y para su funcionamiento tiene los siguientes números de identificación y registros.

NOTA 2 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Declaración de cumplimiento

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

b) Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES (NIIF para PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

c) **Pronunciamientos contables y su aplicación**

El IASB desarrolla y emite una Norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otros tipos de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esa Norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). La NIIF para las PYMES se basa en las NIIF completas con modificaciones para reflejar las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones costo-beneficio.

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

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

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

Mantenimiento de las NIIF para las PYMES

El IASB espera proponer modificaciones a la NIIF para las PYMES publicando un Proyecto de Norma recopilatorio periódicamente, pero con una frecuencia no superior a una vez cada tres años aproximadamente. En el desarrollo de esos Proyectos de Norma, el Consejo espera considerar las nuevas Normas NIIF completas y las modificaciones, así como temas específicos que hayan llamado su atención con relación a la aplicación de la NIIF para las PYMES. En ocasiones el IASB puede identificar un tema urgente para el que puede ser necesario considerar una modificación de la NIIF para las PYMES al margen del proceso de revisión periódica. Sin embargo, estas ocasiones se espera que sean excepcionales.

Hasta que se modifique la NIIF para las PYMES, cualquier cambio que el IASB pueda realizar o proponer con respecto a las NIIF completas no se aplicará a las NIIF para las PYMES. La NIIF para las PYMES es un documento independiente. Las PYMES no anticiparán o aplicarán cambios realizados en la NIIF completas antes de que dichos cambios se incorporen a la NIIF para las PYMES a menos que, en ausencia de guías específicas en la NIIF para las PYMES, una PYME opte por aplicar guías de las NIIF completas y esos principios no estén en conflicto con requerimientos de la jerarquía de los párrafos 10.4 y 10.5.

El IASB espera que transcurra un periodo de un año como mínimo entre la emisión de las modificaciones a la NIIF para las PYMES y la fecha de vigencia de dichas modificaciones.

d) Bases de medición:

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico con excepción de las siguientes partidas del estado de situación financiera:

- Los activos y pasivos financieros se miden al costo amortizado
- Las provisiones de riesgo crediticio realizada sobre la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales
- Beneficio al retiro de los empleados en función de supuestos para determinar la estimación de estos beneficios

e) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con los lineamientos de las NIIF para PYMES requiere que la administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los saldos de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de reporte, así como los ingresos y gastos del periodo. Estos supuestos son revisados continuamente utilizando la información disponible. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el que se modifica la estimación si la modificación afecta únicamente ese periodo; o el periodo actual y periodos futuros si la revisión afecta los periodos tanto actuales como futuros. Los juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero son los siguientes:

i. Evaluaciones para determinar la recuperabilidad de las cuentas por cobrar

La Compañía realiza una estimación para cuentas de cobro dudoso, considerando su proceso de control interno y factores tales como la situación financiera y operativa de los clientes, así como las condiciones económicas del país. Esta estimación se revisa periódicamente y la condición de cuentas vencidas, se determina considerando los plazos y términos establecidos en la venta.

ii. Vidas útiles de propiedades, planta y equipo

Las vidas útiles de las propiedades, plantas y equipo, son utilizadas para determinar la depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles son revisadas periódicamente al menos una vez al año y están basadas en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos a la Compañía. Si existen cambios en la estimación de vidas útiles, se afecta prospectivamente el valor en libros de los activos, así como el gasto por depreciación según corresponda.

iii. Evaluaciones para determinar la recuperabilidad de los impuestos diferidos activos

Como parte del análisis fiscal que realiza la Compañía, anualmente se determina el resultado fiscal proyectado con base en los juicios y estimaciones de operaciones futuras, para concluir sobre la probabilidad de recuperabilidad de los impuestos diferidos activos.

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 con cifras comparativas del 2015
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

iv. Beneficios al retiro de los empleados

La Compañía utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones, son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

v. Contingencias

Por su naturaleza, las contingencias solo podrán ser resueltas cuando ocurran o no ocurran uno o más eventos futuros, o uno o más hechos inciertos que no están enteramente bajo el control de la Compañía. La evaluación de dichas contingencias requiere significativamente el ejercicio de juicios y estimaciones sobre el posible resultado de esos eventos futuros. La Compañía evalúa la probabilidad de pérdida de litigios y contingencias de acuerdo a las estimaciones realizadas por sus asesores legales. Estas estimaciones son reconsideradas de manera periódica.

f) Efectivo y equivalentes de efectivo – Sección 2.17 NIIF para PYMES

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

g) Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar – Sección 11 NIIF para PYMES

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

Después del reconocimiento inicial, a valor nominal, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo que no superen los 90 días de vencimiento.

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

h) Propiedades, planta y equipo – Sección 17 NIIF para PYMES

i Medición en el momento del reconocimiento – Sección 17.10 NIIF para PYMES

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo – Sección 17.15A NIIF para PYMES

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

3 Método de depreciación y vidas útiles – Sección 17.22 NIIF para PYMES

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Activo	Vida Útil	Valor Residual	Adquisiciones
Edificios	20	5%	

ij) Deterioro del valor de los activos – Sección 27 NIIF para PYMES

i. Activos financieros medidos a costo amortizado

Una pérdida por deterioro respecto de un activo financiero valuado a su costo amortizado, se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas se reconocen en resultados y se presentan como una reserva de cuentas por cobrar. Los intereses sobre el activo deteriorado se continúan reconociendo a través del efecto del descuento por el paso del tiempo. Cuando algún evento posterior ocasiona que se reduzca el monto de la pérdida por deterioro, el efecto de la reducción en la pérdida por deterioro se reconoce en resultados.

La Compañía considera evidencia de deterioro para cuentas por cobrar a su vencimiento tanto a nivel de activo específico como colectivo. Todas las cuentas por cobrar a su vencimiento que individualmente son significativas, se evalúan para un posible deterioro específico. Todas las cuentas por cobrar a su vencimiento por las que se evalúe que no están específicamente deterioradas se evalúan posteriormente en forma colectiva para identificar cualquier deterioro que haya ocurrido pero que todavía no se haya identificado. Las cuentas por cobrar a su vencimiento que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente para un posible deterioro agrupando las cuentas por cobrar a su vencimiento que tengan características de riesgo similares.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 con cifras comparativas del 2015
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Al evaluar el deterioro colectivo, la Compañía utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, tiempos de las recuperaciones y el monto de pérdidas incurridas, ajustadas por el análisis hecho por la administración en cuanto a si las condiciones económicas y crediticias actuales son de tal índole, que es probable que las pérdidas reales sean mayores o menores de lo que sugieren las tendencias históricas.

ii. **Activos no financieros**

La Compañía evalúa periódicamente los valores de las propiedades, planta y equipo y otros activos no circulantes, para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden su valor de recuperación. El valor de recuperación representa el monto mayor entre el valor razonable menos sus costos de venta y el valor en uso, este último consiste en los flujos futuros que se espera razonablemente obtener como consecuencia de la utilización de dichos activos descontados a valor presente. Si se determina que los valores actualizados son excesivos, la Compañía registra las estimaciones necesarias para reducirlos a su valor de recuperación. Cuando se tiene la intención de vender los activos, éstos se presentan en los estados financieros a su valor en libros o de realización, el menor.

j) **Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar – Sección 11 NIIF para PYMES**

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

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

k) **Provisiones – Sección 2 NIIF para PYMES**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga un flujo de salida de beneficios para resolver la obligación. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado de resultados neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

II) Impuestos – Sección 29 NIIF para PYMES

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

1 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.

2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuestos diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

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

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

3 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

m) Beneficios a empleados – Sección 28 NIIF para PYMES

1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

2 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 de acuerdo con disposiciones legales.

n) Reconocimiento de Ingresos – Sección 23 NIIF para PYMES

Los ingresos de actividades ordinarias para representar la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con los clientes por un importe que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho, a cambio de dichos bienes o servicios.

Se considerará los términos del contrato y todos los hechos y circunstancias relevantes cuando aplique esta Norma. Una entidad aplicará esta Norma, incluyendo el uso de cualquier solución práctica, de forma congruente a los contratos con características similares y en circunstancias parecidas.

o) Venta de Servicios – Sección 23 NIIF para PYMES

Los ingresos por servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad.
- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

p) Costos y Gastos – Sección 2.26 NIIF para PYMES

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

q) Costos por préstamos – Sección 25 NIIF para PYMES

Todos los costos por préstamos se reconocen en resultados del período en que se incurre en ellos.

r) Compensación de saldos y transacciones

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 con cifras comparativas del 2015
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

s) Moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros adjuntos.

t) Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas.

La información contenida en los Estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF Pymes. Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que estos hayan sido revisados y cualquier otro periodo que estos afecten.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la vida útil y el valor residual de los activos; la determinación de la provisión para cuentas incobrables; la determinación para provisión para la obsolescencia de inventarios; la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos; la recuperabilidad de los impuestos diferidos y la amortización de los intangibles.

u) Efectivo y equivalentes del efectivo

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo y equivalentes del efectivo a los saldos en caja y bancos y las inversiones de alta liquidez con vencimiento original de tres meses o menos que son inmediatamente convertibles. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 con cifras comparativas del 2015
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 3 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Caja	6,05	7,16
Banco del Pacifico	46.455,03	22.677,42
Fondos rotativos	8.107,46	9.563,34
	<u>54.568,54</u>	<u>32.247,92</u>

NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Clientes	69.112,00	33.904,00
Anticipo Proveedores	5.028,53	10.215,28
Otros	2.000,00	2.000,00
	<u>76.140,53</u>	<u>46.119,28</u>

NOTA 5 – ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Saldos Pagos Anticipados Impuesto Renta	118.102,94	110.519,54
{+} Retencion efectuada por Covina	31.296,00	28.688,00
{-} Impuesto renta 2015 y 2014	(7.225,83)	(10.772,77)
{-} Impuesto renta 2016	(9.946,47)	(10.331,83)
	<u>132.226,64</u>	<u>118.102,94</u>

INMOGRENZ S.A.

Notas a los Estados Financieros
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 con cifras comparativas del 2015
 (Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 6 – PROPIEDADES

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,		Vida útil años
	2016	2015	
No Depreciables:			
Terrenos	1.003.349,78	1.003.349,78	
Construcciones en curso	-	142.731,88	
Depreciables:			
Edificios	720.076,12	565.970,57	20
Subtotal	1.723.425,90	1.712.052,23	
Depreciación acumulada	(460.179,37)	(424.554,69)	
Total	1.263.246,53	1.287.497,54	

NOTA 7 – CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Cuentas por pagar:		
Proveedores	141,22	1.527,72
Otras Cuentas por pagar	-	814,20
	141,22	2.341,92

NOTA 8 – IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Retenciones por Impuestos a la Renta	1.461,42	148,50
Superintendencia de Compañías	977,84	-
Municipio Metropolitano de Quito	17.858,43	-
Impuesto 14% IVA	2.165,94	-
Impuesto Retenido 12% IVA	2.182,23	186,60
	24.645,86	335,10

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 con cifras comparativas del 2015
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 13 – RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE ADOPCIÓN NIIF 'S

Los ajustes de la adopción por primera vez de las "NIIF", se registraran en el patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, al 2013 y 2012 el saldo es de US\$ 1.004.956, estos ajustes solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y utilizando para absorber pérdidas acumuladas o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía.

NOTA 14 – RESULTADOS ACUMULADOS

Corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en actas de Junta General de Socios.

El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 los resultados acumulados son de USD 275.999,09y USD 261.470,03 respectivamente.

NOTA 15 – INGRESOS

Las ventas de la Compañía se originan por el arriendo de los inmuebles de su propiedad, al 31 de diciembre, un resumen de la cuenta fue como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas	<u>391.200,00</u>	<u>358.600,00</u>

NOTA 16 – GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y FINANCIEROS

Al 31 de diciembre, un resumen de la cuenta fue como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y salarios	9.900,00	11.700,00
Aporte Patronal	2.124,00	2.332,80
Fondo de reserva	1.450,00	1.600,00
Otros gastos y beneficios	7.500,00	7.500,00
Donaciones	2.400,00	2.400,00
12% IVA que se carga al gasto	12.606,28	14.150,01
Honorarios	232.541,48	213.338,40
Impuestos y contribuciones	33.970,94	39.333,76
Depreciaciones	35.624,68	28.298,53
Mantenimiento y reparaciones	9.810,71	5.768,20
Movilización y transporte	41,10	-
Suministros y gastos de oficina	180,36	640,78
Procesamiento y Elaboracion Contabilidad	10.200,00	9.700,00
Varios	123,62	-
Otros	-	82,63
	<u>358.473,17</u>	<u>336.845,11</u>

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 con cifras comparativas del 2015
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 17 – IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la compañía mantiene como política contable el registro contable de los efectos impositivos con efectos al momento del cierre del ejercicio fiscal.

Las autoridades tributarias tienen pendiente la revisión de las declaraciones de los años 2013 al 2015.

NOTA 18 – RECLASIFICACIONES

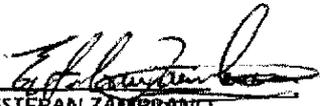
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los registros contables de la Compañía difieren de los estados financieros adjuntos, debido a ciertas reclasificaciones efectuadas para efectos de presentación del informe.

NOTA 19 – EVENTOS SUBSECUENTES

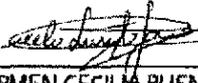
Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de preparación de este informe (Marzo 3, 2017), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros que se adjuntan.

NOTA 20 – APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y Administración para su aprobación. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.



ING. ESTEBAN ZAMBRANO
GERENTE GENERAL



CARMEN CECILIA PUENTE
CONTADORA