

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores socios de:
ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

He efectuado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros del presente informe. Soy independiente de la entidad de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto a los requerimientos de ética que son aplicables a la auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador, y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros

La administración de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como del control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error.

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a su continuidad y utilizar dicho principio contable como base fundamental, excepto si la administración tiene intención de liquidar la entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va detectar errores materiales cuando existan. Las representaciones erróneas pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplico mi juicio profesional y mantengo el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

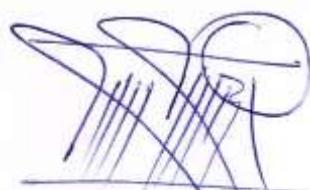
- Identifico y valoro los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la elusión del control interno.
- Obtengo un entendimiento 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 la entidad.
- Evalúo lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre la existencia, o no, de una incertidumbre de importancia relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evalúo la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Comunico a los responsables de la administración de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifico en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la entidad, como agente de retención y percepción, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, se emite por separado.



Carlos Alberto Correa Bedoya
Licencia No. 17-561

Registro Nacional de Auditores Externos RNAE No. 554
Quitus N2-163 y 9 de Agosto
Quito - Ecuador - Código Postal EC170203

Distrito Metropolitano de Quito, 07 de Abril de 2017

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

CONTENIDO:

A. Estado de Situación Financiera	5-6
B. Estado de Resultados Integrales	7
C. Estado de Cambios en el Patrimonio	8
D. Estado de Flujos de Efectivo	9-10
E. Notas a los Estados Financieros	11
1. Información general de la entidad	11
2. Bases de preparación de los estados financieros	11
3. Políticas de contabilidad significativas	12
4. Determinación de valores razonables	20
5. Administración de riesgos	21-22
6. Efectivo y equivalentes al efectivo	23
7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	23
8. Activos y pasivos por impuestos corrientes	24-25
9. Propiedades, planta y equipo	25-26
10. Activos no corrientes disponibles para la venta	26
11. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	27
12. Pagos a y por cuenta de empleados	27
13. Provisiones por beneficios a empleados	28
14. Ingresos diferidos	28
15. Patrimonio	28
16. Ingresos por actividades ordinarias	29
17. Costo de venta	29
18. Gastos de administrativos	29
19. Gastos de venta	30
20. Gastos financieros	30
21. Otros ingresos	30
22. Otros egresos	31
23. Eventos subsecuente	31

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

A. Estado de Situación Financiera

Activos

Activo Corriente	Saldo al	
	31-Dec-16	31-Dec-15
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(Nota C)	24,325.82
Deudores Comerciales y		4,456.70
Otras Cuentas por Cobrar	(Nota D)	926,195.95
Activos por Impuestos Corrientes	(Nota E)	660,538.75
		84,042.67
		71,656.19
Total Activo Corriente	1,034,564.44	736,651.64
<hr/>		
Activo no Corriente		
Propiedades, Planta y Equipo	(Nota F)	13,722.09
Activos No Corrientes, Mantenidos para		23,290.09
la Venta y Operaciones Discontinuas	(Nota G)	1,504,533.29
		1,533,734.27
Total Activo no Corriente	1,518,255.38	1,557,024.36
Total Activos	2,552,819.82	2,293,676.00

Las notas adjuntas de la **A** a **T**,
 son parte integral de los Estados Financieros

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Pasivos		Saldo al	
		31-Dec-16	31-Dec-15
<u>Pasivo Corriente</u>			
Cuentas por Pagar Comerciales			
y Otras Cuentas por Pagar	(Nota H)	36,635.85	61,327.80
Impuesto a la Renta	(Nota E)	6,616.22	9,811.53
Participación Trabajadores	(Nota E)	1,343.37	1,258.51
Pagos a y por Cuenta de Empleados	(Nota I)	7,954.00	2,471.43
Pasivos por Impuestos Corrientes	(Nota E)	1,599.97	6,955.66
Total Pasivo Corriente		54,149.41	81,824.93
<u>Pasivo no Corriente</u>			
Cuentas por Pagar Comerciales no corrientes		-	114,362.47
Provisiones por Beneficios a Empleados	(Nota J)	21,706.32	10,853.16
Ingresos Diferidos	(Nota K)	2,397,874.53	2,008,542.10
Total Pasivo no Corriente		2,419,580.85	2,133,757.73
Total Pasivos		2,473,730.26	2,215,582.66
<u>Patrimonio</u>			
Capital Social	(Nota L)	482.00	482.00
Reservas		52,315.41	52,315.41
Utilidades (Pérdidas) Acumuladas		25,295.93	28,194.86
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio		996.22	-2,898.93
Total Patrimonio		79,089.56	78,093.34
Total Pasivos y Patrimonio		2,552,819.82	2,293,676.00

Las notas adjuntas de la A a T,
 son parte integral de los Estados Financieros

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

B. Estado de Resultados Integrales

		Saldo al	
		31-Dec-16	31-Dec-15
Ingresos por Actividades Ordinarias	(Nota M)	365,172.26	570,224.55
Costo de Ventas y Producción	(Nota N)	-29,200.98	-142,571.36
Ganancia (Pérdida) Bruta en Ventas		335,971.28	427,653.19
<u>Gastos de Operación:</u>			
Gastos de Administración	(Nota O)	-325,143.96	-377,581.15
Gastos de Ventas	(Nota P)	-26,976.51	-3,905.28
Gastos Financieros	(Nota Q)	-5,574.12	-11,913.24
Total Gastos de Operación		-357,694.59	-393,399.67
<u>Otros (Ingresos) Egresos:</u>			
Otros Ingresos	(Nota R)	45,180.84	532.81
Otros Egresos	(Nota S)	-22,461.31	-37,685.26
Otros (Ingreso) Egresos - neto		22,719.53	-37,152.45
Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio		996.22	-2,898.93

Las notas adjuntas de la **A** a **T**,
 son parte integral de los Estados Financieros

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

C. Estado de Cambios en el Patrimonio

	2016	2015
Capital Social		
Saldo inicial	482.00	482.00
Saldo Final	482.00	482.00
Reservas		
Saldo inicial	52,315.41	52,315.41
Saldo Final	52,315.41	52,315.41
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas		
Saldo inicial	25,295.93	28,576.80
Otras entradas (salidas) efectivo	-	-381.94
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio	996.22	-2,898.93
Saldo Final	26,292.15	25,295.93
Total Inversión de los Socios (Nota L)	79,089.56	78,093.34

Las notas adjuntas de la **A** a **T**,
 son parte integral de los Estados Financieros

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

D. Estado de Flujos de Efectivo

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Flujos de efectivo en actividades operativas</u>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	99,515.06	572,804.29
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-96,733.47	-239,934.70
Otros cobros por actividades de operación	45,180.84	532.81
Otros Pagos por actividades de operación	-22,461.31	-6,994.39
Efectivo utilizado por flujo de operaciones	25,501.12	326,408.01
<u>Flujos de efectivo en actividades de inversión</u>		
Adiciones/Bajas de Propiedades, Planta y Equipo	-5,632.00	-4,385.36
Efectivo neto utilizado provisto en actividades de inversión	-5,632.00	-4,385.36
<u>Flujos de efectivo en actividades de financiamiento</u>		
Incremento (Disminución) Pago de Préstamos	-	-325,163.15
Incremento (Disminución) Otras entradas (salidas) efectivo	-	-381.94
Efectivo neto proveniente en actividades de financiamiento	-	-325,545.09
Incremento (Disminución) neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	19,869.12	-3,522.44
Efectivo y Equivalentes al Efectivo a Principio del Periodo	4,456.70	7,979.14
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Periodo	24,325.82	4,456.70

Las notas adjuntas de la **A a T**,
 son parte integral de los Estados Financieros

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

**CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA
Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Exedente de los ingresos sobre los egresos	996.22	-2,898.93
Ajustes por partidas distintas al efectivo		
Ajustes por Gasto de depreciación y amortización	15,200.00	4,593.50
Cambios netos en activos y pasivos de operaciones		
Incremento (Disminución) Deudores Comerciales	-265,657.20	2,579.74
Incremento (Disminución) Otras Cuentas por Cobrar	-12,386.48	-25,214.81
Incremento (Disminución) Otros Activos	29,200.98	108,339.17
Incremento (Disminución) Cuentas por Pagar Comerciales	-24,691.95	-51,291.62
Incremento (Disminución) Impuesto a la Renta por Pagar	-3,195.31	3,767.14
Incremento (Disminución) Participación a Trabajadores por Pagar	84.86	124.45
Incremento (Disminución) Otras Cuentas por Pagar	285,950.00	286,409.37
Efectivo Neto Provisto en Actividades Operativas	25,501.12	326,408.01

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

E. Notas a los Estados Financieros

(Nota A) - Información general de la entidad

Razón social:	ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
RUC:	1791281799001
Domicilio principal:	Diego de Almagro No. 2033 y Whimper, de la ciudad de Quito, de la república del Ecuador.
Forma legal:	Sociedad Limitada.
Constitución:	En la república del Ecuador mediante escritura pública otorgada el 22 de Septiembre de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 22 de Noviembre de 1994; con plazo social de 50 años.
Actividad económica:	La compañía se dedica a las actividades de: Compra, venta, arrendamiento, permuta, corretaje, mantenimiento, administración de bienes inmuebles., b) la lotización, desmembración, urbanización, parcelación, declaratoria de propiedad horizontal de bienes inmuebles., c) la promoción, comercialización, intermediación de proyectos inmobiliarios, etc.

Estos estados financieros individuales, para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2016, fueron autorizados para su emisión por la administración de la compañía el 07 de Abril del 2017.

(Nota B) - Bases de preparación de los estados financieros

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la compañía y han sido elaborados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2016.

b. Bases de medición

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios.

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

c. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de presentación de la compañía y de curso legal en el Ecuador; a menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la unidad monetaria (u.m.) de la República del Ecuador (Dólar de los Estados Unidos de América).

d. Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con lo previsto en la NIF requiere que la administración de la compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, 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 reales finales.

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

1. Políticas de contabilidad significativas

A continuación se resumen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

e. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros, y como no corrientes, los de vencimiento superior a ese período.

f. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos e incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se puedan transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses; dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

g. Instrumentos financieros

I. Activos financieros no derivados

La compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan; los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la cual la compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción, en la cual se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero; cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y presentados el monto neto en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente; la compañía tiene como activos financieros no derivados las partidas por cobrar.

II. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Son reconocidas inicialmente a su valor razonable, la mayor parte de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses; cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo que se reconocerá como ingreso financiero en el estado de resultados. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables, el deterioro del valor de las cuentas por cobrar se constituye en función de un análisis de la probabilidad de su recuperación. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

III. Pasivos financieros no derivados

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible en la fecha de la transacción, en la cual la compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento; posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo; los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. La compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

IV. Capital social

El capital social autorizado está compuesto por participaciones que son clasificadas como patrimonio.

h. Inventarios

Se encuentran valuados como sigue:

I. En proceso y terminados: al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta; el costo se calcula aplicando el método de valoración de inventarios promedio.

II. Importaciones en tránsito: al costo de adquisición más gastos de importación incurridos hasta la fecha de los presentes estados financieros.

III. Materias primas, suministros, herramientas, repuestos y materiales: al costo promedio de adquisición, los cuales no exceden su valor neto de realización.

i. Propiedades, planta y equipo

I. Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

Se reconoce como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

El costo de la propiedad, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración; cuando partes significativas de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

La ganancia o pérdida que surja del retiro o venta de un elemento de propiedad, planta y equipo, se determina comparando el precio de venta y el valor en libros del activo, que se reconoce en el resultado del periodo.

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

II. Costos posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los gastos de reparaciones y mantenimientos son reconocidos en el resultado del periodo en que se producen.

III. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipo se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual; la depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de la propiedad, planta y equipo, en función de un análisis técnico. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y disponibles para su uso.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de la depreciación, para el período actual y comparativo:

Partidas	Vida Útil (en años)
Edificios e instalaciones	5 – 20
Muebles y Equipos de Of.	3 – 10
Equipos de Computación	2 – 5
Vehículos	2 – 5

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

j. Activos intangibles

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizan a lo largo de la vida estimada entre tres y diez años empleando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

k. Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

I. Beneficios a empleados

I. Jubilación patronal y bonificación por desahucio

La obligación de la compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador, el cual establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; esta obligación califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

La compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal y bonificación por desahucio por separado, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un profesional independiente usando el método de unidad de crédito proyectado. La compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales en resultados.

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

La administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la compañía, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

En la medida en la cual los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido en resultados. Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos en resultados. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad.

II. Beneficios por terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

III. Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable.

a) Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social: son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios; se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios; las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración y vacaciones.

b) Participación de trabajadores: la compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la compañía; este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable antes del impuesto a la renta, de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

m. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la compañía tiene obligaciones presentes legales o asumidas, surgidas como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa de interés. 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 integrales.

Los pasivos contingentes, son obligaciones surgidas a raíz de sucesos pasados, cuya información está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la empresa, u obligaciones presentes surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

a. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, costos y gastos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la compañía y puedan ser confiablemente medidos; se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, tomando en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

I. Venta de bienes: los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes son reconocidos cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

II. Ingresos por prestación de servicios: los ingresos son reconocidos en la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que los servicios han sido prestados y con independencia del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Costos y gastos: los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago; se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

b. Ingresos y costos financieros

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida estimada del instrumento financiero.

Los costos financieros están compuestos por intereses en préstamos o financiamientos, que se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

c. Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido como ingreso o gasto en resultados del periodo, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del estado de resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios son adecuados, para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior; esta evaluación depende de estimaciones y supuestos que pueden involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

I. Impuesto 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 no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la autoridad tributaria al final de cada período.

II. Impuestos diferidos: es reconocido sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en el estado financiero y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable; es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo con la ley promulgada a la fecha de reporte.

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las cuales pueden ser utilizados. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida en la cual no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

Los activos y pasivos por impuesto corrientes son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por la autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

a. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado a la compañía. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las rentas por pagar de arrendamientos operativos se cargan a resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

b. Eventos posteriores

Los eventos posteriores al cierre del período que proveen información adicional sobre la situación financiera de la compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros; los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

2. Determinación de valores razonables

Las políticas contables requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

a. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se registra al monto original de la transacción y no superan su valor recuperable; los montos en libros de los deudores comerciales se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; excepto por las cuentas por cobrar a largo plazo.

b. Pasivos financieros

Los montos registrados por préstamos y anticipo se aproximan a su valor razonable, dado que las tasas de interés de las mismas son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características; los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

3. Administración de riesgos

a. Marco de administración de riesgos

La administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la compañía. Las políticas de administración de riesgos de la compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la compañía, fijar límites y controles de riesgos adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos de la compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos que enfrenta la compañía.

b. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la compañía.

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

La compañía hace seguimiento al nivel de entradas de efectivo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para préstamos, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

c. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como precios de productos, tasas de interés, tipo de cambio, etc., produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la compañía. Esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

d. Riesgo de moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano y las transacciones que realiza la compañía son en esa moneda; por lo tanto, la administración estima que la exposición de la compañía al riesgo de moneda no es relevante.

e. Riesgo de tasas de interés

Este riesgo está asociado con las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros.

La compañía administra este riesgo tratando de asegurar que un alto porcentaje de su exposición a los cambios en las tasas de interés sobre los préstamos y obligaciones financieras se mantenga sobre una base de tasa fija.

f. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, que se origina principalmente en los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(Nota C) - Efectivo y equivalentes al efectivo

El saldo de Efectivo en caja y bancos es de libre disponibilidad y se compone de lo siguiente:

Detalle	Saldo al 31-dic.-16	Saldo al 31-dic.-15
Caja Chica	339.70	-
Bancos Moneda Nacional	23,986.12	4,456.70
Total	24,325.82	4,456.70

- a) Este saldo corresponde a cuentas bancarias registradas en los Bancos: Pacífico, Pichincha y General Rumiñahui.

(Nota D) - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El resumen de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-16	Saldo al 31-dic.-15
<u>Deudores comerciales</u>		
Deudores relacionados	334,814.87	392,062.08
Subtotal	<u>334,814.87</u>	<u>392,062.08</u>
<u>Otras cuentas por cobrar</u>		
Anticipo proveedores	14,394.23	103,671.92
Otras cuentas por cobrar	<u>576,986.85</u>	<u>164,804.75</u>
Subtotal	<u>591,381.08</u>	<u>268,476.67</u>
Total	926,195.95	660,538.75

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(Nota E) - Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de Activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-16	Saldo al 31-dic.-15
Activos por impuestos corrientes		
Crédito tributario IVA	64,906.64	52,999.19
Crédito tributario impuesto a la renta	10,095.87	7,945.20
Anticipo de Impuesto a la Renta	9,040.16	10,711.80
Total	84,042.67	71,656.19
Pasivos por impuestos corrientes		
Obligaciones con la administración tributaria	1,599.97	6,955.66
Total	1,599.97	6,955.66

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 22% sobre la utilidad gravable. Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-16	Saldo al 31-dic.-15
Anticipo Impuesto a la Renta		
Retenciones en la fuente y anticipos pagados	- 10,096.36	- 7,945.20
Saldo a Favor del Contribuyente	- 10,096.36	- 7,945.20
Un Resumen de las Conciliaciones Tributarias es como sigue:		
Utilidad contable	8,955.81	8,132.47
Participación trabajadores	- 1,343.37	- 1,258.51
Utilidad Base Para el Impuesto a la Renta	7,612.44	6,873.96
Más gastos no deducibles	22,461.31	37,685.26
Deducciones	-	-
Utilidad Ajustada Para el Cálculo de Impuesto a la Renta	30,073.75	44,559.22
Impuesto a la Renta Registrado en Resultados del Año	6,616.23	9,811.53

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año precedente, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y podrá ser susceptible de devolución; para el periodo 2016 y en adelante se crea la tasa impositiva efectiva (TIE), mediante la cual se establece la devolución del excedente del anticipo de impuesto a la renta, para contribuyentes que sobrepasen la tasa impositiva efectiva (TIE) promedio; para acogerse a este beneficio los contribuyentes deben evidenciar que el anticipo pagado sea mayor al impuesto a la renta causado y que su tasa impositiva efectiva (TIE) individual sea mayor a la tasa impositiva efectiva (TIE) promedio que para el año 2016 es de 1,7%, el valor de la devolución corresponde al excedente entre el TIE individual y el TIE promedio el mismo que es establecido por la administración tributaria, el TIE individual se determinara al dividir el anticipo mínimo para el total del ingresos. El anticipo no objeto de devolución se convierte en impuesto a la renta mínimo. Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que inicien sus actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.

(Nota F) - Propiedades, planta y equipo

El saldo de este grupo se descompone en las siguientes cuentas:

Cuentas	Al 31 de Diciembre del	
	2016	2015
Muebles y enseres	14,241.37	14,241.37
Equipos de computación	7,592.00	1,960.00
Vehículos	-	30,400.00
Otros activos	270.50	270.50
Total	22,103.87	46,871.87
(-) Depreciación	(8,381.78)	(23,581.78)
Valor neto en libros	13,722.09	23,290.09

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

El movimiento de Propiedades, planta y equipo, fue como sigue:

Cuentas	Al 31 de Diciembre del 2016	2015
Al Costo:		
Saldo Inicial	23,290.09	42,486.51
Adiciones y/o transferencias	5,632.00	4,385.36
Depreciación acumulada	(15,200.00)	(23,581.78)
Valor neto en Libros	13,722.09	23,290.09

(Nota G) - Activos no corrientes mantenidos para la venta

Un resumen de este rubro, es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-16	Saldo al 31-dic.-15	
Lotización balcones de tapailla	1,405,105.90	1,533,734.27	a)
Lotización colinas de briceño	99,427.39	-	b)
Total	1,504,533.29	1,533,734.27	

- a) Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de esta cuenta corresponde a la compra de dos lotes de terreno: el primero predio por USD 1`533.734,27 mediante convenio privado de compra venta, signado con el número cincuenta y tres de la zona El Progreso, con una superficie de ciento setenta y siete con treinta y tres hectáreas (177,33 Hectáreas.) en la parroquia Rocafuerte del hoy cantón Río Verde de la Provincia de Esmeraldas, la providencia de adjudicación se encuentra anotada en el Registro Catastral General de Tierras del INDA, el 08 de abril de 1998 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Esmeraldas el 28 de abril de 1998.
- b) El segundo predio, está ubicado en la parroquia de San Vicente, cantón Sucre, Provincia de Manabí, con un total de (120 Hectáreas).

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(Nota H) - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-16	Saldo al 31-dic.-15
<u>Cuentas por pagar comerciales</u>		
Cuentas por pagar no relacionadas	36,630.90	56,716.63
Subtotal	<u>36,630.90</u>	<u>56,716.63</u>
<u>Otras cuentas por pagar</u>		
Otras cuentas por pagar	4.95	4,611.17
Subtotal	<u>4.95</u>	<u>4,611.17</u>
Total	36,635.85	61,327.80

(Nota I) - Pagos a y por cuenta de empleados

El detalle de Pagos a y por cuenta de empleados es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-16	Saldo al 31-dic.-15
Obligaciones con el IESS	3,216.11	2,048.87
Beneficios de Ley a empleados	4,737.89	422.56
Total	7,954.00	2,471.43

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(Nota J) - Provisiones por beneficios a empleados

Un resumen de Provisiones por beneficios a empleados es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-16	Saldo al 31-dic.-15
Provisión jubilación patronal	12,482.18	6,241.09
Provisión por desahucio	9,224.14	4,612.07
Total	21,706.32	10,853.16

(Nota K) - Ingresos diferidos

Al 31 de Diciembre del 2016, el saldo de USD 2`397.874,53 corresponde a ingresos cobrados en forma anticipada a los clientes por la venta de terrenos a 10 años plazo, la empresa entrega la minuta y factura una vez que el cliente ha terminado de cancelar las cuotas, el registro contable se encuentra avalado por la Norma Internacional de Contabilidad No. 18 concerniente a Ingresos Ordinarios. Estos movimientos afectarían los resultados de ejercicios Futuros.

(Nota L) - Patrimonio

a. Capital Social

Actualmente el capital se compone de Cuatrocientos Ochenta y Dos Dólares de los Estados Unidos de América, dividido en Cuatrocientos Ochenta y Dos participaciones ordinarias de un dólar de valor nominativo cada una.

b. Reserva legal

Por disposición legal de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje del cinco por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el veinte por ciento del capital social.

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(Nota M) - Ingresos de actividades ordinarias

Los Ingresos de actividades ordinarias se componen de lo siguiente:

Detalle	Saldo al 31-dic.-16	Saldo al 31-dic.-15
Ventas tarifa 14%	160.00	18,400.00
Ventas tarifa 0%	364,962.51	551,814.20
Intereses	49.75	10.35
Total	365,172.26	570,224.55

(Nota N) - Costo de ventas

El detalle del Costo de ventas es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-16	Saldo al 31-dic.-15
Costo de ventas Lotizaciones	29,200.98	142,571.36
Total	29,200.98	142,571.36

(Nota O) - Gastos de administración

Un resumen de Gastos de administración es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-16	Saldo al 31-dic.-15
Sueldos y salarios administración	85,788.73	85,125.73
Aportes y beneficios sociales	52,483.50	25,979.43
Honorarios profesionales	104,478.24	145,230.50
Otros	82,393.49	121,245.49
Total	325,143.96	377,581.15

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(Nota P) - Gastos de venta

El detalle de Gastos de venta es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-16	Saldo al 31-dic.-15
Publicidad y propaganda	22,335.07	3,905.28
Gastos de viaje	4,641.44	-
Total	<u>26,976.51</u>	<u>3,905.28</u>

(Nota Q) - Gastos financieros

El detalle de Gastos financieros es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-16	Saldo al 31-dic.-15
Gastos bancarios	5,345.01	10,635.14
Otros	229.11	1,278.10
Total	<u>5,574.12</u>	<u>11,913.24</u>

(Nota R) - Otros Ingresos

El detalle de Otros Ingresos es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-16	Saldo al 31-dic.-15
Ingreso venta de vehículo	44,800.00	-
Otras rentas	380.84	532.81
Total	<u>45,180.84</u>	<u>532.81</u>

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.
 Estados financieros individuales y notas
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(Nota S) - Otros Egresos

El detalle de Otros Egresos es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-16	Saldo al 31-dic.-15
Gastos no deducibles	22,461.31	37,685.26
Total	22,461.31	37,685.26

(Nota T) - Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de autorización para su emisión 07 de Abril de 2017 en estos estados financieros no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes a los estados financieros adjuntos.