
INMOBILIARIA JOREL S. A.

**Estados Financieros bajo Normas
Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes
Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2016 y 2015**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA JOREL S. A.

ESTADO FINANCIERO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 – 9
Notas a los estados financieros	10 - 20

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	- Servicio de Rentas Internas

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA JOREL S. A.:**

1. Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros de la compañía **INMOBILIARIA JOREL S. A.**, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2016, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambio en el Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los Estados Financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativa. Conforme Normas establecidas por Superintendencia de Compañías, así como Internacionales de Contabilidad, los saldos auditados, se presentan en esquema comparativo con los terminados al 31 de diciembre de 2015; estos estados financieros, fueron auditados por nosotros.

En nuestra opinión, excepto por lo revelado en la sección **"Fundamento de la Opinión con salvedades"** de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la compañía **INMOBILIARIA JOREL S. A.**, al 31 de diciembre del 2016; así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como con disposiciones establecidas por entes de Control.

2. Fundamento de la Opinión con Salvedades

Como se explica detalladamente en el segundo párrafo de la **Nota 1**, la empresa a partir del año 1986, ha mantenido un estatus de inactividad; lo que ha originado que Superintendencia de Compañías, por varias ocasiones la haya declarado inactiva por Oficio, y posteriormente la ha disuelto por oficio. En este sentido, la Administración de **INMOBILIARIA JOREL S. A.**, ha gestionado la reactivación de la compañía; siendo el último proceso de reactivación ingresado el 23 de noviembre del 2016. Esta situación indica que existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento o negocio en marcha.

Hemos realizado nuestra auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoria de los Estados Financieros. Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoria de los Estados Financieros en concordancia con el Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

3. Cuestiones claves

Se desarrolla la auditoria de los Estados financieros, cortados al 31 de diciembre del 2016, para cumplir con requerimientos de sus accionistas, en virtud a que parte de su capital accionario está constituido con recursos públicos. Por Ley, el monto total de sus activos, no superan la base establecida por Superintendencia de Compañías, para ser sujeto obligado a presentar Auditoria Externa.

4. Responsabilidades de la administración en relación con los Estados Financieros

La administración de la entidad es responsable por la preparación y presentación fiel de los estados financieros de acuerdo con las normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como el control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como "Negocio en Marcha", revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a la continuidad del negocio, y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento como base contable, a menos que la administración pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. El Directorio y la Administración de **INMOBILIARIA JOREL S. A.**, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

5. Responsabilidades del auditor en relación con 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 incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectara una incorrección material cuando existiere. Las incorrecciones materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales De auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría, y como parte de nuestra responsabilidad manifestamos:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y, aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso que la misma sea resultante de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y determinamos en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos obligados a exponer en nuestro informe de auditoría, las correspondientes revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro.

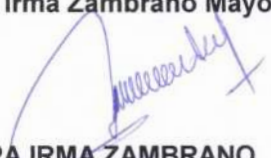
- informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación.

Nos comunicaremos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno, identificada en el transcurso de la auditoría.

6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción de **INMOBILIARIA JOREL S. A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 se emite por separado, una vez que la compañía nos proporcione los anexos respectivos en las fechas previstas por la Administración Tributaria, sin que esto represente que tal obligación se encuentre vencida.

El socio del encargo de la auditoría que origina este informe de auditoría emitido por AUDICONT AUDITORES EXTERNOS C. LTDA., con registro SRNAE No. 1019, es CPA. Irma Zambrano Mayorga.



CPA IRMA ZAMBRANO

Representante Legal

Dirección:

Benjamín Carrión y Emilio Romero, Edificio CITY OFICCE, Piso 8, Of. 802

Fecha: Guayaquil 30 de Marzo 2017

INMOBILIARIA JOREL S. A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVO</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	ACTIVO CORRIENTE		
4	Efectivo y equivalentes de efectivos	800	800
5	Activos por impuestos corrientes	1.587	1.587
6	Otros activo corrientes	10.892	9.311
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE	US\$ 13.280	11.699
	ACTIVO NO CORRIENTE		
7	Propiedades, Planta y Equipos	159.200	159.200
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	159.200	159.200
	TOTAL ACTIVO	US\$ 172.480	170.899
	PASIVO		
	PASIVO CORRIENTE		
8	Cuentas y Documentos por Pagar	3.260	3.260
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	US\$ 3.260	3.260
	PASIVO NO CORRIENTE		
9	Cuentas y Documentos por Pagar No Corrientes	9.220	7.639
	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	US\$ 9.220	7.639
	TOTAL PASIVO	US\$ 12.480	10.899
11	PATRIMONIO		
	Capital Suscrito y/o Asignado	812	812
	Reservas	7.694	7.694
	Resultados Adopción Primera Vez NIIF	151.494	151.494
	Resultados del ejercicio	0	0
	TOTAL PATRIMONIO	US\$ 160.000	160.000
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	172.480	170.899



REPRESENTANTE LEGAL


CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA JOREL S. A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(Expresados en Dólares)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS	-	-
OTRAS RENTAS	-	-
	-	-
GANANCIA BRUTA	-	-
GASTOS		
GASTOS GENERALES	-	-
	-	-



REPRESENTANTE LEGAL

CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA JOREL S. A.**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(Expresados en Dólares)**

	<u>Capital</u> <u>social</u>	<u>Reserva</u> <u>legal</u>	<u>Resultados</u> <u>NIIF</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	812	14.527	232.617	241.123
Transferencia de Resultados Acumulados		(6.834)		0
Resultados del Ejercicio				0
Resultados Acumulados Adopción NIIF			(81.123)	(81.123)
				0
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	812	7.694	151.494	160.000
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	812	7.694	151.494	160.000



 REPRESENTANTE LEGAL



 CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA JOREL S. A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(Expresados en Dólares)**

		<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>			
Incremento de activos por impuestos corrientes		0	(1.203)
Incremento de otros activos		(1.581)	(9.311)
Cuentas y Documentos por Pagar		0	2.240
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	US\$	(1.581)	(8.275)
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>			
Propiedades, Planta y Equipos		0	115.920
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	US\$	0	115.920
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>			
Disminución Aumento de Ctas. Y Doc. Por pagar no corrientes		1.581	(26.522)
Efecto NIIF		0	(115.920)
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	US\$	1.581	(142.442)
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de Efectivo		(0)	(34.797)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		800	800
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	US\$	800	(33.997)

INMOBILIARIA JOREL S. A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(Expresados en Dólares)

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
CONCILIACIÓN DEL FLUJO DE EFECTIVO:		
Activos financieros al inicio del periodo	0	0
Ventas del ejercicio	0	0
Activos financieros al final del periodo	0	0
US\$	<u>0</u>	<u>0</u>
Cuentas y documentos por pagar al inicio del periodo	3.260	1.020
Pagos del periodo	0	0
Cuentas y documentos por pagar al final del periodo	(3.260)	(3.260)
US\$	<u>0</u>	<u>(2.240)</u>
Efecto	US\$ 0	2.240
Incremento de activos por impuestos corrientes	0	(1.203)
Incremento de otros activos	(1.581)	(9.311)
Propiedades, Planta y Equipos	0	115.920
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aumento/Disminución de Ctas. Y Doc. Por pagar no corrientes	1.581	(26.522)
8Efecto NIIF	0	(81.123)
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de Efectiv US\$	<u>0</u>	<u>0</u>


REPRESENTANTE LEGAL

CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA JOREL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015****1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

INMOBILIARIA JOREL S. A., Fue constituida con las leyes de la República del Ecuador el 31 de agosto de 1.964, ante Doctora Norma Plaza de García – Notaria del Cantón Guayaquil. En cumplimiento de lo ordenado en la resolución No. 3.808, dictada por la Intendencia de Compañías; inscrita en el Registro Mercantil el 23 de enero de 1.965, fojas 1.761 a 1.790. Su objetivo principal es “COMPRA, VENTA, ADMINISTRACIÓN DE BIENES RAICES”. Su domicilio y actividad económica principal es realizada en el Cantón Durán, provincia del Guayas. Su número de RUC es 0990201129001.

Tal como se evidencia en el resumen a continuación, la empresa a partir del año 1.986, ha mantenido un estatus de inactividad; lo que ha originado que Superintendencia de Compañías, por varias ocasiones la haya declarado inactiva de Oficio, y posteriormente la ha disuelto por oficio. En este sentido, la Administración de **INMOBILIARIA JOREL S. A.**, ha gestionado la reactivación de la compañía; siendo el último proceso de reactivación ingresado el 23 de noviembre del 2016:

Nombre del Acto Jurídico	Número Resolución	Fecha Resolución	Fecha Inscripción en Registro Mercantil	Fecha Ingreso
REACTIVACIÓN	5957	23/11/2016	16/12/2016	27/12/2016
DISOLUCIÓN	30026	13/11/2014	15/12/2014	27/11/2014
INACTIVIDAD	3803	9/6/2014		10/6/2014
REACTIVACIÓN	1554	30/3/2012	2/4/2012	21/5/2012
DISOLUCIÓN	7822	13/11/2008	25/6/2009	14/11/2008
INACTIVIDAD	665	7/2/2008		15/2/2008
AUMENTO DE CAPITAL	601	8/2/2000	17/3/2000	15/6/2000
REACTIVACIÓN	601	8/2/2000	17/3/2000	15/6/2000
DISOLUCIÓN	4504	26/6/1986	25/2/1987	26/6/1986
CONSTITUCIÓN	3808	26/11/1974	23/1/1975	23/1/1975

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base para la preparación de los estados financieros.- Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al período terminado el 31 de diciembre de 2016 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, Normas Internacionales de Contabilidad NIC, y disposiciones emitidas por Superintendencia de Compañías.

Moneda de circulación nacional y moneda de presentación.- Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda de circulación nacional es el dólar estadounidense, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

INMOBILIARIA JOREL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

Pronunciamientos contables y su aplicación.- A la fecha de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria:

Activo disponible.- La Compañía considera como activo disponible los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. La NIC 39 establece que los activos financieros corresponden al efectivo y sus equivalentes, las cuentas por cobrar, inversiones que cotizan en Bolsa de Valores.

Activos financieros.- Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros se clasifican de la siguiente forma:

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Corresponden a aquellos adquiridos con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.

Corresponden a aquellos activos cuyos cobros son de monto fijo o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.

Activos financieros disponibles para la venta.

Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificados como inversión al vencimiento

Cuentas y documentos por cobrar.- Las partidas por cobrar corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. En la medición posterior, no se utiliza el método del interés efectivo, dado que la recuperación de estos saldos es de muy corto plazo.

La provisión por deterioro, se ajusta anualmente con cargo a resultados, por el efecto del análisis de la cartera. La cartera que se considera irrecuperable o pérdida, se da de baja debitando de la Provisión para Cuentas de Dudosa Recuperación.

Las provisiones para créditos incobrables originados en operaciones del giro ordinario del negocio, efectuadas en cada ejercicio impositivo a razón del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en dicho ejercicio y que se encuentren pendientes de recaudación al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total.

Los auditores externos en los dictámenes que emitan y como parte de las responsabilidades atribuidas a ellos en la Ley de Régimen Tributario Interno, deberán indicar expresamente la razonabilidad del deterioro de los activos

INMOBILIARIA JOREL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

Financieros correspondientes a créditos incobrables y de los valores sobre los cuales se realizaron los cálculos correspondientes por deterioro.

Impuesto a la renta y participaciones.- El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno hasta la fecha de cierre del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Los pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en períodos futuros, relacionados con diferencias temporarias imponibles. Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Propiedad, planta y equipo.- Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra (factura emitida por el proveedor).

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedad, planta y equipo son rebajados por su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado a la fecha de cierre de cada período contable.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

En el caso que la Compañía enajene alguna propiedad, planta y equipo, la utilidad o pérdida resultante de la enajenación se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

Reconocimiento de depreciación, amortización y deterioro de propiedad, planta y equipo y activos intangibles. La depreciación de la de propiedad, planta y equipo y amortización acumulada de activos intangibles es calculada bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición menos su valor residual estimado para los años de vida útil estimada de cada uno de sus elementos, según el siguiente detalle:

Activos	Tasa	Años de vida útil estimada
Edificios	5%	20 años
Muebles y enseres	10%	10 años
Equipos de oficina	10%	10 años
Equipos de computación	33.33%	3,33 años
Vehículos	20%	5 años

INMOBILIARIA JOREL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

Los años de vida útil estimada corresponden al tiempo durante el cual se mantienen los bienes en la Compañía. El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario, en cada cierre de balance. Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Los activos sujetos a depreciación se someten a test de deterioro y en el caso que algún factor interno o externo muestre una posible pérdida de valor se procede a determinar si existe o no un exceso entre el importe en libros de la unidad generadora de efectivo sobre el importe recuperable, en el caso que exista dicho exceso este valor es registrado en el estado de resultados integrales como un gasto del período en el cual fue determinado.

Gastos pagados por anticipado.- Los gastos pagados por anticipado corresponden a pólizas de seguros contratadas, las cuales son distribuidas a lo largo del período cubierto por el pago y con cargo a la cuenta correspondiente en el estado de resultados integrales cuando se incurren.

Los gastos pagados por anticipado se esperan realizar durante el período de no más de doce meses después de la fecha de pago.

Activos intangibles.- Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, se registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir.

Los activos intangibles con vidas útiles finitas se evalúan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor siempre que exista un indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro.

Las ganancias o pérdidas que surjan del retiro en libros del activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se retira el activo.

Beneficios post empleo y otros beneficios de largo plazo: Como beneficios a largo plazo se consideran los beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, estos beneficios son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que se incurren.

La provisión para jubilación patronal se calcula para el total de empleados, sin embargo, las normas tributarias aceptan como gastos deducibles para la determinación del impuesto a la renta de cada ejercicio económico únicamente al

Incremento o decremento de la provisión de empleados con 10 o más años de servicio consecutivo.

INMOBILIARIA JOREL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

Reconocimiento de ingreso.- La Compañía reconoce ingresos por INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA, cuando es efectuada la transferencia al cliente la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de las mercaderías.

Reconocimiento de gastos de operación.- Los Gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre la base de acumulación.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 22% de impuesto a la renta, o una tarifa del 12% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades.

Estados de flujos de efectivo.- Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

Estimaciones de la administración.- Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. La estimación más significativa en relación con los estados financieros adjuntos se refiere a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil y valor residual de los activos materiales.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Depreciación de propiedad, propiedad planta y equipo.
- Amortización de activos intangibles.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

INMOBILIARIA JOREL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015****3. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2012	4,16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12

4. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de Caja y Bancos son los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y equivalentes de efectivos		
CAJA	800	800
Total Efectivo y equivalentes de efectivos	US\$ 800	800

El efectivo y equivalentes del efectivo, no se encuentran restringidos.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Durante el año 2016 y 2015, los saldos son los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		
Anticipo Impto. a la Renta	1.587	1.587
Total Activos por impuestos corrientes	US\$ 1.587	1.587

6. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Durante el año 2016 y 2015, los saldos son los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>OTROS ACTIVOS CORRIENTES</u>		
Servicios profesionales	6.160	6.160
Otros	570	570
Abg. Alejandro Minuche	1.000	1.000
predios urbanos	3.162	1.581
Total otros activos	US\$ 10.892	9.311

INMOBILIARIA JOREL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015****7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Durante el año 2016 y 2015, los movimientos de activos fijos fueron los siguientes:

	<u>Saldo al</u>	<u>Saldo al</u>
<u>Propiedad, Planta y Equipo</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Terrenos	159.200	159.200
Subtotal	159.200	159.200
Activo Fijo Neto	159.200	159.200

Con base al avalúo descrito en el "Impuesto Predial", correspondiente al 2014, INMOBILIARIA JOREL S. A., actualizó el saldo correspondiente a Terrenos, en US\$275,120. De igual forma para el 2015, con base a éste documento, actualizó el saldo a US\$159,200; cuyo efecto se ve reflejado en la cuenta Patrimonial "Resultados Adopción NIIF". Cabe señalar que en el documento de "Impuesto Predial del 2015 Y 2016", se revela un valor de US\$543,291.47, como avalúo de "Construcción", estableciéndose en dicho documento un total de avalúo de US\$702,491.47. Respecto al valor de la construcción, la Administración de INMOBILIARIA JOREL S. A., nos confirmó que ésta pertenece a CONSTRUCCION SAI BABA. RUC 0992495367001, motivo por el cual no se registra en la contabilidad de INMOBILIARIA JOREL S. A.

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas por pagar es el siguiente:

<u>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>PROVEEDORES CORRIENTES</u>		
corplaw assistance lawassist s.a.	1.400	1.400
straconx s.a.	1.860	1.860
TOTAL CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES	US\$ 3.260	3.260

Proveedores.- Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, representan facturas de bienes y servicios con proveedores locales que no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 30 días.

9. PASIVO NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas es el siguiente:

<u>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>NO CORRIENTES</u>		
ctas por pagar accionistas	9.220	7.639
Total pasivo no corriente	US\$ 9.220	7.639

INMOBILIARIA JOREL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015****11. CAPITAL SOCIAL**

La Compañía no mantiene inversiones en acciones ni ejerce influencia significativa sobre otras entidades, por lo que no actúa como entidad controladora, operando como una sola unidad de negocio. Su capital social está compuesto por 812 acciones ordinarias con un valor de \$1.00 cada una y sus accionistas se detallan a continuación:

No.	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE DE ACCIONISTA	NACIONALIDAD	MONTO	PARTICIPACIÓN
1	1792187214001	FIDEICOMISO MERCANTIL AGD - CFN NO MAS IMPUNIDAD	ECUATORIANA	400	49%
2	090004004-9	WATED DAHIK GORGE ELIAS	ECUATORIANA	412	51%
TOTAL				812	100%

12. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas – SRI. La función fiscalizadora por parte de las autoridades de rentas está facultada para los tres últimos ejercicios económicos. No se presenta conciliación tributaria en virtud a que durante los periodos 2015 y 2016, la empresa no generó actividad comercial que se vea reflejado en cuentas de resultados. La empresa si determinó el valor de los anticipos conforme establece la Ley.

13. INCONSISTENCIAS

La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

14. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De acuerdo a Resolución NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicada en el Registro Oficial #324 de abril 25 del 2008, establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a \$3,000,000.00, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el anexo de precios de transferencia; y, si el monto es superior a los \$15,000,000.00 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

15. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de partes relacionadas son las siguientes:

	2016	2015
PASIVO NO CORRIENTE		
Ctas. por pagar accionistas	9.220	7.639

INMOBILIARIA JOREL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015****16. EVALUACIÓN DE RIESGOS**

Gestión del riesgo Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describe a continuación:

Riesgo país El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales. De la evaluación efectuada se determina un riesgo moderado.

Riesgo de mercado Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas a su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones del mercado afectan directamente al patrimonio de la Compañía. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

Riesgo de liquidez Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

<u>INDICE DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA:</u>		<u>2016</u>	<u>Resultados</u>	<u>2015</u>	<u>Resultados</u>
Razón corriente	Activo corriente	13.280	4,07	11.699	3,59
	Pasivo corriente	3.260		3.260	
Capital de trabajo			10.020		8.439
Prueba acida	Activo corriente - Inventario	13.280	4,07	11.699	3,59
	Pasivo corriente	3.260		3.260	

Riesgo de crédito Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento. Se determinó que las partidas corresponden al periodo, por lo que el riesgo por deterioro es Bajo.

<u>INDICADORES DE ACTIVIDAD:</u>		<u>2016</u>	<u>Resultados</u>	<u>2015</u>	<u>Resultados</u>
Número de días cartera a mano	Cuentas por cobrar x 360	-	-	-	-
	Ventas netas	-		-	
Rotación de cartera	360	360	-	360	-
	N. de días cartera a mano	-		-	
Rotación de activos operacionales	Ventas netas	-	-	-	-
	Activos operacionales brutos	13.280		11.699	
Rotación de activos fijo	Ventas netas	-	-	-	-
	Activo fijo bruto	159.200		159.200	
Rotación activo total	Ventas netas	-	-	-	-
	Activo total bruto	172.480		170.899	
Rotación del capital de trabajo	Ventas netas	-	-	-	-
	Act. Cte. - Pasivo Cte.	10.020		8.439	

INMOBILIARIA JOREL S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

Riesgo de los activos Los activos fijos lo constituye un terreno. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

Riesgo Operativo De la evaluación se desprende riesgo bajo.

<u>INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO:</u>		<u>2016</u>	<u>Resultados</u>	<u>2015</u>	<u>Resultados</u>
Endeudamiento sobre activos totales	Total pasivo x 100%	12.480	7%	10.899	6%
	Total activo	172.480		170.899	
Endeudamiento o apalancamiento	Total pasivo x 100%	12.480	8%	10.899	7%
	Total patrimonio	160.000		160.000	
Concentración de endeudamiento	Pasivo corriente x 100%	3.260	26%	3.260	30%
	total pasivo	12.480		10.899	
Concentración a largo plazo	Pasivo no corriente x 100%	7.639	61%	3.260	30%
	Total pasivo	12.480		10.899	
<u>INDICADORES DE RENTABILIDAD:</u>					
Rentabilidad del patrimonio	Utilidad neta	-	0%	-	0%
	Patrimonio	160.000		160.000	
Margen operacional de utilidad	Utilidad operacional	-	-	-	-
	Ventas netas	-		-	
Gastos de Adm. Y ventas a ventas	Gastos de Adm. Y ventas	-	0%	-	0%
	Ventas netas	-		-	
Margen bruto de utilidad	Utilidad bruta	-	0%	-	0%
	Ventas netas	-		-	
Margen neto de utilidad	Utilidad neta	-	0%	-	0%
	Ventas netas	-		-	

Riesgo Legal La empresa durante el periodo de análisis no ha tenido demandas de ninguna índole que le represente un riesgo legal. Sin embargo desde el año 1.986, mantiene inactividad, lo que conlleva a que sea declarada por Superintendencia de Compañías como Inactiva y Disuelta por Oficio. De la evaluación efectuada se determina un riesgo Alto.

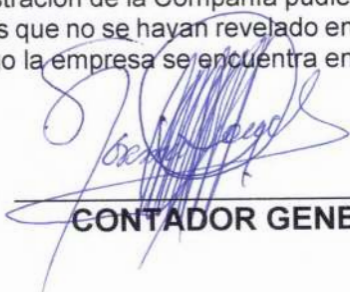
Riesgo Reputacional De la evaluación efectuada, a empresa ha cumplido con sus obligaciones tanto con entes gubernamentales, como empleados, proveedores, clientes, y accionistas. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

17. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero del 2017 y a la fecha de elaboración del presente informe, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición. Sin embargo la empresa se encuentra en un proceso de reactivación.



REPRESENTANTE LEGAL



CONTADOR GENERAL