

ESTADOS FINANCIEROS

**De acuerdo con NIIF
Correspondientes al periodo terminado
Al 31 de diciembre del 2016**

INMOBILIARIA GARFER S.A.

En dólares Americanos

El presente documento consta de 2 secciones:

- Estados Financieros
- Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA GARFER S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

CUENTA	DETALLE	NOTAS	Año 2016
1	ACTIVO		
101	ACTIVO CORRIENTE		
10101	Efectivo y equivalentes del efectivo	1	2,003.44
10102	Activos Financieros		0.00
10105	Activos por Impuestos Corrientes	2	8,280.42
10205	Activos por Impuestos Diferidos		0.00
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		10,283.86
102	ACTIVO NO CORRIENTE		
10201	Propiedad, Planta y Equipo (neto)	3	378,180.80
10207	Otros Activos No Corrientes		0.00
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		378,180.80
1	TOTAL ACTIVOS		388,464.66
2	PASIVO		
201	PASIVO CORRIENTE		
20103	Cuentas y Documentos por pagar		0.00
20107	Otras Obligaciones Corrientes	4	0.00
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES		0.00
202	PASIVO NO CORRIENTE		
20202	Cuentas y Documentos por pagar		0.00
20210	Otros pasivos no corrientes	5	3,674.16
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		3,674.16
	TOTAL PASIVOS		3,674.16
3	PATRIMONIO NETO		
301	Capital	6	800.00
302	Aportes para Futuras Capitalizaciones	7	378,180.80
304	Reservas	8	634.02
306	RESULTADOS ACUMULADOS	9	
	Ganancias acumuladas		18,111.68
	Resultados provenientes de la adopción de NIIF		-9,628.39
307	RESULTADOS DEL EJERCICIO	10	
	Ganancia o -Pérdida neta del Período		-3,307.61
	TOTAL PATRIMONIO NETO		384,790.50
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		388,464.66

*Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

INMOBILIARIA GARFER S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

Nro. Cuenta	Descripción de cuenta	Notas	Año 2016
INGRESOS			
41	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
4102	Prestación de Servicios	11	26,674.44
	VENTAS NETAS		26,674.44
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS			
5201	Gastos de Ventas	12	0.00
5202	Gastos de Administración		29,722.43
	TOTAL GTOS. DE ADMI. Y VENTAS		29,722.43
5203	GASTOS FINANCIEROS	12	
	Interés Operaciones Bancarias y Otros Gastos		259.62
	TOTAL GASTOS FINANCIEROS		259.62
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A			
60	TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS	13	-3,307.61
61	15% Participación a Trabajadores		0.00
62	Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos		-3,307.61
63	Impuesto a la Renta Causado		0.00
64	GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DEL IMPUESTO DIFERIDO		-3,307.61
66	(+) Ingreso por Impuesto Diferido		0.00
67	GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS		-3,307.61
79	GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERÍODO		-3,307.61
81	OTRO RESULTADO INTEGRAL (ORI)		
	Componentes del Otro Resultado Integral		0.00
	TOTAL OTRO RESULTADO INTEGRAL		0.00
82	RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		-3,307.61

*Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

INMOBILIARIA GARFER S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

ENCITRAS COMPLETAS USE	CÓDIGO	CAPITAL SOCIAL	AMORTES DE VOTOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
				RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	GANANCIA NETA DEL PERIODO	PERDIDA NETA DEL PERIODO	
		301	302	30401	30404	30601	30603	30701	30702	
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	99	\$ 800.00	\$ 378,180.80	\$ 400.00	\$ 234.02	\$ 18,111.68	\$ -9,628.39	\$ -	\$ -3,307.61	\$ 384,790.50
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	9901	\$ 800.00	\$ -	\$ 400.00	\$ 234.02	\$ 18,111.68	\$ -9,628.39	\$ -	\$ -	\$ 9,917.31
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	990101	\$ 800.00	\$ -	\$ 400.00	\$ 234.02	\$ 18,111.68	\$ -9,628.39			\$ 9,917.31
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:										
Aportes para futuras capitalizaciones	990202	\$ -	\$ 378,180.80	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -3,307.61	\$ 374,873.19
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	990210								\$ -3,307.61	\$ 378,180.80
										\$ (3,307.61)

*Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

INMOBILIARIA GARFER S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Detalle	Año
	2016
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de operación	(1.12)
Clases de Cobros por actividades de operación	
Cobros procedentes de la venta de bienes o servicios	26,674.44
Total de Cobros por actividades de operación	26,674.44
Clases de Pagos por actividades de operación	
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(24,464.81)
Pagos a y por cuenta de empleados	-
Otros pagos por actividades de operación	(2,127.49)
Intereses pagados	(83.26)
Total de Pagos por actividades de operación	(26,675.56)
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión	
Otras entradas (salidas) de efectivo	-
Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión	-
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación	
Otras entradas (salidas de efectivo)	-
Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación	-
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.12)
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Principio del Periodo	6,568.56
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Final del Periodo	6,567.44
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	(3,307.61)
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	
Ajustes por gastos por Impuesto a la Renta	-
Ajuste por gasto por Participación a Trabajadores	-
TOTAL AJUSTES	-
	(3,307.61)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	5,243.17
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	524.63
(Incremento) disminución en otros activos	(2,045.74)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	536.59
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(952.16)
TOTAL INCREMENTOS (DISMINUCIÓN) EN ACTIVOS Y PASIVOS	3,306.49
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(1.12)
	0.00

1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se refiere al siguiente detalle:

		dic-16	
Código	DETALLE	Notas	VALOR US\$
	Caja Chica		0.00
	Caja General	d	2,003.44
10101	TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES		2,003.44

2 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Se refiere al siguiente detalle:

		dic-16	
Código	DETALLE	Notas	VALOR US\$
1010501	Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	e	84.68
1010502	Crédito Tributario a favor de la empresa (I. Renta)	e	8,195.74
10105	TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		8,280.42

3 ACTIVOS FIJOS

Se refiere al siguiente detalle:

		dic-16	
Código	DETALLE	Notas	VALOR US\$
10201	Galpón: Calle 3ra y Av. Las Aguas	f	147,200.00
10201	Galpón: Calle 4ta y Av. Las Aguas	f	230,980.80
10201	TOTAL ACTIVOS FIJOS		378,180.80

4 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Se refiere al siguiente detalle:

		dic-16	
Código	DETALLE	Notas	VALOR US\$
2010701	Con la Administración Tributaria		0.00
2010702	Impuesto a la Renta del Ejercicio por Pagar		0.00
2010705	15% Participación a Trabajadores del Ejercicio	g	0.00
20107	TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		0.00

5 PASIVO NO CORRIENTE

Se refiere al siguiente detalle:

		dic-16	
Código	DETALLE	Notas	VALOR US\$
20210	Otros Pasivos No Corrientes	h	3,674.16
2020902	TOTAL PASIVO DIFERIDO		3,674.16

6 CAPITAL SOCIAL

Se refiere al siguiente detalle:

		dic-16	
Código	DETALLE	Notas	VALOR US\$
30101	Capital Suscrito o asignado	i	800.00
301	TOTAL CAPITAL SOCIAL		800.00

El capital Social de la empresa está constituido por 20.000 participaciones de \$ 0.04 centavos de dólar de los Estados Unidos de América, cada una.

7 APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Se refiere al siguiente detalle:

		dic-16	
Código	DETALLE	Notas	VALOR US\$
302	Aportes para futuras Capitalizaciones	j	378,180.80
302	TOTAL APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES		378,180.80

8 RESERVAS

Se refiere al siguiente detalle:

dic-16

Código	DETALLE	Notas	VALOR US\$
30401	Reserva Legal	k	400.00
30402	Reserva Facultativa y Estatutaria	k	234.02
304	TOTAL RESERVAS		634.02

9 RESULTADOS ACUMULADOS

Se refiere al siguiente detalle:

dic-16

Código	DETALLE	Notas	VALOR US\$
30601	Ganancias acumulados	k	18,111.68
30602	(-) Pérdidas acumuladas		-
30603	Resultados acumulados por adopción NIIF	k	-9,628.39
306	TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS		8,483.29

10 RESULTADOS DEL EJERCICIO

Se refiere al siguiente detalle:

dic-16

Código	DETALLE		VALOR US\$
30701	Ganancia Neta del Período		0.00
30702	(-) Pérdida Neta del Período		-3,307.61
307	TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS		-3,307.61

11 INGRESOS

Se refiere al siguiente detalle:

dic-16

Código	DETALLE		VALOR US\$
4102	Prestación de Servicios		26,674.44
41	TOTAL INGRESOS		26,674.44

12 GASTOS

Se refiere al siguiente detalle:

dic-16

Código	DETALLE		VALOR US\$
5202	Gastos de Administración		29,722.43
5203	Gastos Financieros		187.56
520227	Otros Gastos		72.06
52	TOTAL GASTOS		29,982.05

13 CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

Se refiere al siguiente detalle: (Art. 46 del Reglamento)

dic-16

Código SRI	DETALLE	Notas	VALOR US\$
801	Utilidad (Pérdida) Contable antes de impuesto a la renta y 15%		-3,307.61
	Menos:		
803	(-) 15% Participación a Trabajadores	l	0.00
	Mas:		
807	(+) Gastos No Deducibles (gastos sin respaldo)		0.00
819	Utilidad gravable/Pérdida		-3,307.61
831	Utilidad a reinvertir y capitalizar		0.00
839	Impuesto a la Renta Causado (22%) (22%)	m	0.00
	Impuesto Diferido (no registrado en el gasto)		0.00
	Reserva Legal		0.00
	Pérdida neta del ejercicio al 31 de diciembre del 2016		-3,307.61
	IMPUESTO CORRIENTE POR PAGAR		
839	Impuesto Causado (menos:)		0.00
841	Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal		-191.77

	(-) Impuesto a la Renta Causado mayor al Anticipo Determinado	0.00
	(mas.)	
845	Saldo del Anticipo pendiente de pago	191.77
	(menos.)	
846	Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal	-2,133.96
850	Crédito tributario de años anteriores	-5,876.94
859	Neto Impuesto a Pagar o Saldo a favor de la compañía	-7,819.13

a) Información General

Inmobiliaria Garfer S.A., con RUC 0991093710001, fue constituida mediante escritura pública el 15 de Diciembre de 1989 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador, aprobada por el Subintendente de Derecho Societario de la Intendencia de Compañías según Resolución No. 90.2.1.1.00287 e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de Septiembre de 1990 con un plazo de duración de cincuenta años. La compañía esta ubicada en la Provincia del Guayas, en la ciudadela Los Ceibos del cantón Guayaquil

Su Objeto principal es la compraventa de bienes inmuebles y la administración de los mismos pudiendo realizar toda clase de actos y celebrar contratos.

b) Bases de presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros 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).

Estos Estados Financieros están presentados en dólares estadounidenses completos.

La Administración de Inmobiliaria Garfer S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de presentación erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionando y aplicando las políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico donde opera la entidad.

c) Políticas Contables Significativas

Efectivo y equivalentes de efectivo.- Representa el efectivo disponible en caja medido a su valor nominal.

Instrumentos Financieros.- La entidad presenta sus instrumentos financieros de acuerdo a las disposiciones establecidas en las secciones 11 y 12 en su totalidad, es como sigue:

*** Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar.-** La mayoría de las ventas se realiza en condiciones de crédito normales y no tienen intereses y son medidas al importe no descontado. 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. 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. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

*** Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.-** Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses y están contabilizadas a sus importes no descontados.

Impuesto a las Ganancias.- El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe

máximo que sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recupere.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los períodos en los que se espera realizar el activo por impuesto diferido o cancelar el pasivo por impuesto diferido sobre base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias. Los ingresos de actividades ordinarias procedentes del arriendo de inmuebles se reconocen de acuerdo con las condiciones de los contratos de arrendamiento y usando el método del devengado. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta, cobrados por cuenta del gobierno del Ecuador.

d) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al 31 de Diciembre del 2016, efectivo y equivalentes de efectivo representan valores en caja por US\$2.003,44

e) Activos por Impuestos Corrientes

Al 31 de Diciembre del 2016, los valores por Crédito Tributario de IVA suman US\$84,68, por crédito tributario de retenciones en la fuente del 8% suman US\$ 8.195,74.

f) Activos Fijos

Al 31 de Diciembre del 2016, los activos fijos (Inmuebles) suman US\$ 378.180,80.

g) Otras Obligaciones Corrientes

Al 31 de Diciembre del 2016, no existe valor a pagar a trabajador por el 15% del Impuesto a la Renta del ejercicio 2016, debido a que se obtuvo pérdida en el período declarado.

h) Otros Pasivos No Corrientes

Al 31 de Diciembre del 2016, representa valores recibidos en calidad de garantía por parte de los arrendadores.

i) Capital

Al 31 de Diciembre del 2016, el capital está constituido por 20.000 acciones de valor nominal unitario de US\$0.04 cada una; todas ordinarias y nominativas.

j) Aportes para Futuras Capitalizaciones

Al 31 de Diciembre del 2016, representa los bienes entregados por los accionistas para futuras capitalizaciones.

k) Reservas y Resultados Acumulados

Reserva Legal. - La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados Acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF para las PYMES". - Los ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades "NIIF para las PYMES" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la NIIF para las PYMES", que generaron un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y por los del último ejercicio económico concluido si lo hubiere.

l) Participación Trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a los trabajadores fueron como sigue:

	U.S. Dólares
Saldo al Inicio de Año (01-Ene-2016)	423.81
Provisión del Año (31-Dic-2016)	0.00
Pagos Efectuados	-423.81
Saldo al Final de Año (31-Dic-2016)	0.00

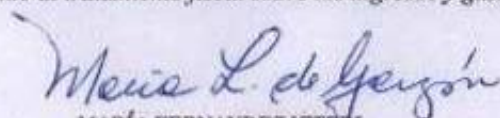
m) Impuesto a las Ganancias

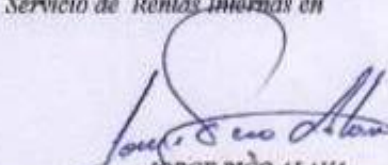
De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el Impuesto a la Renta del año 2016, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de los accionistas nacionales se encuentran sujetos a retención adicional.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad grabable, es como sigue:

	U.S. Dólares
Pérdida según estados financieros, neta de participación a trabajadores	-3,307.61
Impuesto a la Renta (gasto del año) 22%	0.00
Menos: Anticipo Impuesto a la Renta	-191.77
Igual: Impuesto a la Renta causado mayor al anticipo determinado	0.00
Mas: Saldo del Anticipo pendiente de pago	191.77
Menos: Retención en la Fuente del año	-2,133.96
Menos: Crédito tributario de años anteriores	-5,876.94
Saldo a favor de la compañía	-7,819.13

Las declaraciones de Impuestos a la Renta, retenciones en la fuente e impuestos al valor agregado no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la compañía en el año 2005 y se encuentran abiertas para su revisión de acuerdo con disposiciones legales desde los años 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016 sobre las cuales podrían surgir diferencias de criterio con el Servicio de Rentas Internas en cuanto al tratamiento fiscal sobre los ingresos y gastos de la compañía.


MARÍA FERNÁNDEZ VITERI
GERENTE GENERAL


JORGE PICÓ ALAVA
CONTADOR - REG # 0.46437