

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

**Informe de auditoría a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2016**

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

CONTENIDO:

	<u>Página</u>
OPINIÓN	3 - 5
ESTADOS FINANCIEROS:	
Estados de Situación Financiera	6
Estados de resultados integral	7
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	8
Estados de flujos de caja	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 18

Abreviaturas

NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Norma Internacional de Contabilidad
NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas:
INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Empresa **INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2016, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**, al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes.

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. Otros Informes

La Administración es responsable de otra información, que comprende el informe de la Gerencia General de la empresa, el informe del comisario, dicha otra información incluyen los estados financieros que sirvieron de base para el examen de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento de la misma.

En relación a nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si esta contiene o no inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado de dar lectura a la otra información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

5. Responsabilidades de la dirección en relación con los estados financieros

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF para Pymes, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración de la Compañía es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables de la administración de la Compañía, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría; y, también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada. Con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, tendríamos que expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificado y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

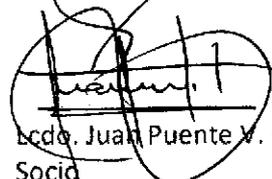
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

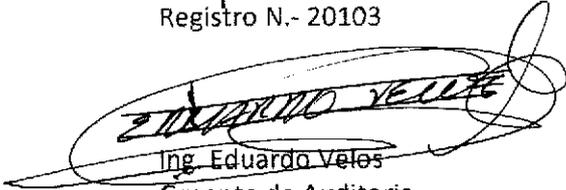
7. Informe de cumplimiento tributario ICT

En observancia con la Administración tributaria los Auditores Externos presentarán un Informe de Cumplimiento Tributario por parte de **INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**, al 31 de diciembre del 2016, este informe requerido por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Auditory & Accounts S.A.

Auditory & Accounts S.A.
RCCP 17 - 006
RNAE 0677


Lcdo. Juan Puente V. CPA
Socio
Registro N.- 20103


Ing. Eduardo Veloz
Gerente de Auditoria

Quito Ecuador
Abril 20, 2017

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

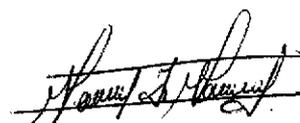
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares americanos)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo		9.693	8.831
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	4	0	130.000
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	465.977	204.863
Proyectos y construcciones en curso	6	51.808	20.843
Impuestos corrientes y otros pagos anticipados	7	35.297	41.114
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		562.775	405.651
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	8	5.140.287	5.215.007
		<u>5.140.287</u>	<u>5.215.007</u>
ACTIVOS TOTALES		5.703.062	5.620.658
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	9	805.329	806.664
Cuentas comerciales por pagar	10	87.939	79.835
Impuestos corrientes por pagar y beneficios de empleados	11	26.224	24.992
Otros pasivos corrientes	12	200.018	89.222
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		1.119.510	1.000.713
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar accionistas	13	102.819	149.998
Total del pasivo		1.222.329	1.150.711
Patrimonio			
Capital social	14	2.107.880	2.107.880
Reserva legal		21.935	15.753
Otros resultados integrales	15	2.094.660	2.148.219
Resultados acumulados		191.912	136.274
Resultado del ejercicio		64.346	61.821
Total Patrimonio		4.480.733	4.469.947
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		5.703.062	5.620.658



Juan Dalmau P.
GERENTE GENERAL



Mónica Fernández
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

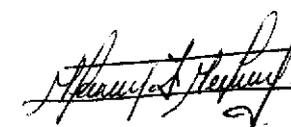
INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL

Por los años que terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en dólares americanos)

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
INGRESOS		
Arriendos de terrenos	144.299	113.448
Intereses bancarios	709	3.709
	<u>145.008</u>	<u>117.157</u>
GASTOS DE OPERACIÓN		
Generales	108.140	203.744
	<u>-108.140</u>	<u>-203.744</u>
PERDIDA EN OPERACIÓN	36.868	-86.587
OTROS INGRESOS	20.377	39.909
OTROS EGRESOS	<u>-26.521</u>	<u>-13.321</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO A AL RENTA	30.724	-59.999
Impuesto a la renta	<u>-19.937</u>	<u>-18.020</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	10.787	-78.019
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	<u>53.559</u>	<u>139.840</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u><u>64.346</u></u>	<u><u>61.821</u></u>


Juan Dalmau P.
GERENTE GENERAL


Mónica Fernández
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

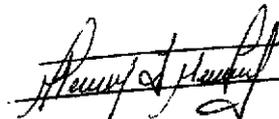
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares americanos)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Superavit Reavaluo activos fijos</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Total del Patrimonio</u>
Diciembre 31, 2014	2.107.880	4.627	2.323.019	37.863	109.537	4.582.926
Transferencia				109.537	-109.537	0
Apropiación de reserva legal		11.126		-11.126		0
Ajuste por venta reavaluo de activos fijos			-174.800			-174.800
Resultado del ejercicio					61.821	61.821
Diciembre 31, 2015	<u>2.107.880</u>	<u>15.753</u>	<u>2.148.219</u>	<u>136.274</u>	<u>61.821</u>	<u>4.469.947</u>
Transferencia				61.821	-61.821	0
Apropiación de reserva legal		6.182		-6.182		0
Ajuste por venta de activos fijos			-53.559			-53.559
Resultado del ejercicio					64.346	64.346
Diciembre 31, 2016	<u>2.107.880</u>	<u>21.935</u>	<u>2.094.660</u>	<u>191.912</u>	<u>64.346</u>	<u>4.480.733</u>


 Juan Dalmau P.
 GERENTE GENERAL


 Mónica Fernández
 CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en dólares americanos)

	Diciembre 31,	
	2.016	2.015
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cuentas por cobrar y otros activos	193.138	573.452
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-127.277	-25.144
Otras cuentas por pagar		
Intereses recibidos	708	3.709
Impuesto a la renta	-18.020	-31.379
Intereses pagados	-14.150	-11.031
Efectivo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	34.399	509.607
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION		
Otras entradas (salidas) de efectivo	130.000	170.000
Activos fijos - neto	-210.798	-1.165.613
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	-80.798	-995.613
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Cuentas por pagar accionistas y compañías relacionadas	53.925	-57.369
Obligaciones bancarias	-6.664	486.682
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	47.261	429.313
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	862	-56.693
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	8.831	65.524
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	9.693	8.831


Juan Dalmau P.
GERENTE GENERAL


Mónica Fernández
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

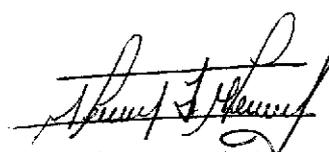
INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACIÓN)
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO
EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en dólares americanos)

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio	64.346	61.821
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Utilidad en venta de activos fijos	-73.840	0
Impuesto a la renta	19.937	18.020
Cambios en activos y pasivos operativos		
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar	48.743	280.256
(Aumento) disminución de otros activos	-30.965	0
(Aumento) disminución de otras cuentas por pagar	685	10.038
(Aumento) disminución de cuentas por pagar comerciales	17.795	168.938
(Aumento) disminución de otros pasivos	5.329	-27.466
(Aumento) disminución en impuesto a la renta	-18.020	0
(Aumento) disminución de inventarios y pagos anticipados	1.759	-2.000
	<u>34.399</u>	<u>509.607</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		


Juan Dalmau P.
GERENTE GENERAL


Mónica Fernández
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

(Expresadas en dólares americanos)

1. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los Estados y reportes Financieros han sido preparados, registrados y presentados con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF, emitidas en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos. Siguiendo el cronograma de implementación fijado en la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, para el año 2012 como año de implementación de las NIIF.

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

2. INFORMACION GENERAL

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A., es una sociedad anónima constituida en febrero de 2010 de conformidad con la Ley de Compañías y de acuerdo a regulaciones vigentes. La Compañía tiene como objeto social el negocio inmobiliario en general incluyendo el desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios e inmuebles. El domicilio legal de la Compañía es en la ciudad de Quito.

3. BASES DE PRESENTACION Y POLITICAS CONTABLES

Estos Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Además, se han considerado las disposiciones específicas de aplicación de NIIF establecidas por la Superintendencia de Compañías. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la moneda funcional, que son Dólares Americanos (US\$).

Nuevos Pronunciamientos Contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, las cuales son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los estados financieros:

Sección	Contenido	Fecha de Aplicación	Fecha de modificación
Sección 1	Pequeñas y Medianas Entidades	jul-09	may-15
Sección 3	Presentación de Estados Financieros	jul-09	may-15
Sección 4	Estado de Situación Financiera	jul-09	may-15
Sección 5	Estado de Resultado Integral	jul-09	may-15
Sección 6	Estado de Cambios en el Patrimonio	jul-09	may-15
Sección 7	Estado de Flujo de Efectivo	jul-09	may-15
Sección 8	Notas a los Estados Financieros	jul-09	may-15
Sección 9	Estados Financieros Consolidados y Separados	jul-09	may-15
Sección 10	Políticas, Estimaciones y Errores Contables	jul-09	may-15
Sección 11 y 12	Instrumentos Financieros Básicos y Otros Temas relacionados con los instrumentos financieros	jul-09	may-15
Sección 13	Inventarios	jul-09	may-15
Sección 14	Inversiones en Asociadas	jul-09	may-15
Sección 15	Inversiones en Negocios Conjuntos	jul-09	may-15
Sección 16	Propiedades de Inversión	jul-09	may-15
Sección 17	Propiedades, Planta y Equipo	jul-09	may-15
Sección 18	Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía	jul-09	may-15
Sección 19	Combinaciones de Negocios y Plusvalía	jul-09	may-15
Sección 20	Arrendamientos	jul-09	may-15
Sección 21	Provisiones y Contingencias	jul-09	may-15
Sección 22	Pasivos y Patrimonio	jul-09	may-15
Sección 23	Ingresos de Actividades Ordinarias	jul-09	may-15
Sección 24	Subvenciones del Gobierno	jul-09	may-15
Sección 25	Costos por Préstamos	jul-09	may-15
Sección 26	Pagos basados en Acciones	jul-09	may-15
Sección 27	Deterioro del Valor de los Activos	jul-09	may-15
Sección 28	Beneficios a los Empleados	jul-09	may-15
Sección 29	Impuestos a las Ganancias	jul-09	may-15
Sección 30	Conversión de moneda extranjera	jul-09	may-15
Sección 31	Hiperinflación	jul-09	may-15
Sección 32	Hechos Ocurridos después del periodo sobre el que se informa	jul-09	may-15
Sección 33	Información a Revelar sobre Partes Relacionadas	jul-09	may-15
Sección 34	Actividades Especializadas	jul-09	may-15
Sección 35	Transición a la NIIF para las PYMES	jul-09	may-15

La administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en banco y efectivo en caja pendiente de depositar y los fondos asignados como caja chica, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. La compañía ha efectuado la revaluación de sus bienes inmuebles registrando el correspondiente ajuste en base al avalúo comercial indicado en la carta de pago del impuesto predial.

Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

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

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

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar las compras de materia prima y materiales que se realizan efectuando un análisis por proveedor, en cuanto a la diversidad de precio, plazo y calidad.

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

Impuestos corrientes

Impuesto a la renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período económico por parte del Servicio de Rentas Internas SRI.

Impuesto al valor agregado IVA y retenciones en el fuente del impuesto a la renta y del IVA

El IVA es un impuesto que se genera por las ventas el mismo que es compensado con el IVA pagado en compras, este tipo de impuesto se liquida mensualmente, la tasa vigente al 31 de diciembre del 2016 es del 14% tanto para compras como para ventas.

Las retenciones en la fuente por renta e IVA son impuestos que se generan por las retenciones que la compañía de manera obligatoria debe efectuar por la adquisición de bienes y servicios, cuyo pago es mensual, los porcentajes de retención en la fuente y del IVA son establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo al tipo de transacción.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;

La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;

El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;

Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Utilidad neta por acción

La utilidad neta por participación se calcula considerando el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el año.

Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal del Ecuador.

4. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

El saldo de la inversión que se mantenía en Diners Club al 31 de diciembre del 2015 por un valor de US\$ 130.000, a una tasa de interés del 4,00% anual, cuyo plazo es de 31 días y vence en enero 27 del 2016. La misma que fue recuperada en la fecha de su vencimiento.

5. CUENTAS POR COBRAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

Famadal	242.736	138.060
Textiles Mar y Sol	169.219	22.579
Plásticos Dalmau	10.000	10.000
Inmoplanos	21.903	21.903
Prestamos a terceros	7.964	200
Otros por cobrar	14.155	12.121
Total	465.977	204.863

6. PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EN CURSO

El saldo de esta cuenta está constituido por gastos incurridos en el Proyecto Tarrassa Y Santa Cecilia. El detalle de los gastos incurridos es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Honorarios arquitectonicos	1.000	1.000
Honorarios profesionales	9.990	2.250
Tramites municipales	577	0
Movimiento de tierras	12.000	5.720
Cemento bloques	3.343	3.343
Varilla y estructura metalica	18.128	1.760
Mano de obra cerramientos	6.770	6.770
Total	<u>51.808</u>	<u>20.843</u>

7. IMPUESTOS ANTICIPADOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Credito tributarlo IVA	4.945	9.678
Retenciones del IVA	3.464	6.720
Anticipo impuesto a la renta	10.917	4.046
Retenciones en la fuente	15.970	19.345
Impuesto a la salida de divisas	0	1.325
Total	<u>35.296</u>	<u>41.114</u>

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - NETO

Los bienes de la Compañía están constituidos por 66 lotes de terrenos con una extensión total de 31.565,39 m², los cuales se encuentran ubicados en el sector del Ponciano bajo Urbanización Mar y Sol. Estos terrenos han sido ajustados de acuerdo a la carta de pago del impuesto predial. El movimiento de esta cuenta durante el año 2016 y 2015, es como sigue:

	(US\$ dólares)
Diciembre 31, 2014	4.133.157
Registro compra de terreno (A)	1.449.770
Venta de tres lotes de terreno	<u>(367.920)</u>
Diciembre 31, 2015	5.215.007
Venta de tres lotes de terreno	<u>(74.720)</u>
Diciembre 31, 2016	<u>5.140.287</u>

(A) Corresponde a la compra de un terreno en la población de Checa, efectuado mediante escritura de compra - venta No. 2015-17-01-02- P celebrada el 11 de mayo del 2015, la extensión total del terreno es de 51.777.49 m².

9. OBLIGACIONES BANCARIAS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Tasa de interes</u>	<u>Plazo</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre.</u>	
				<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Pichincha	11,20%	175	19/1/2015	0	1.501
USB Bank	2,35%	360	22/9/2017	300.000	300.000
USB Bank	2,44%	360	22/9/2017	500.000	500.000
Intereses provisionados				5.163	5.163
Total				805.163	806.664

10. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores de servicios	46.000	71.600
Proveedores de bienes	1.360	0
Anticipo de clientes	37.472	8.235
Garantías arriendos	3.107	0
Total	87.939	79.835

11. IMPUESTOS CORRIENTES Y BENEFICIOS DE EMPLEADOS POR PAGAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
IVA por pagar	1.727	120
Retenciones del IVA por pagar	2.894	3.628
Impuesto a la renta por pagar	19.937	18.020
Retenciones en la fuente por pagar	1.666	3.224
Total	26.224	24.992

12. OTROS PASIVOS CORRIENTES

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Socios y terceros		
Juan Fernando Dalmau	24.359	24.359
María Lorena Dalmau	46.349	34.349
Sra. Mariana Pinto	30.349	30.349
Mónica Fernández	48	68
	<u>101.105</u>	<u>89.125</u>
Compañías relacionadas		
Inmoplanos S.A.	0	21
Banyotes S.A.	2.200	0
Plásticos Dalmau S.A.	926	76
Famadaí S.A.	95.787	0
	<u>98.913</u>	<u>97</u>
Total	200.018	89.222

13. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Juan Fernando Dalmau	18.711	22.617
María Lorena Dalamau	59.877	63.783
Sra. Mariana Pinto de Dalmau	24.231	63.598
Total	<u>102.819</u>	<u>149.998</u>

14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

El capital social de **INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**, al 31 de diciembre del 2016 y 2015 fue de US\$ 2.107.880 divididos en Dos Millones Ciento Siete Mil Ochocientos Ochenta acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, numeradas de la cero uno a la Dos Millones Ciento Siete Mil Ochocientos Ochenta, el detalle de los accionistas con su participación se muestra a continuación:

<u>Accionista</u>	<u>Capital Pagado (USD)</u>	<u>Participación %</u>	<u>Número de Acciones</u>
Dalmau Pinto Juan Fernando	702.626,00	33,33	702.626,00
Dalmau Pinto María Lorena	702.627,00	33,34	702.627,00
Pinto Dávila Rosa Mariana de Jesus	702.627,00	33,33	702.627,00
TOTAL	<u>2.107.880,00</u>	<u>100,00</u>	<u>2.107.880,00</u>

Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías; de la utilidad anual se transferirá el 10% como reserva legal. Dicha reserva deberá provisionarse hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social pagado, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

15. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

El saldo de esta cuenta acumula las revaluaciones de los activos fijos, en base a la carta de pago del impuesto predial y en apego a la resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.ICI.CPAIFRS.G. 11.015 del 30 de diciembre del 2012. El detalle de estos ajustes es como sigue:

	<u>Reserva por Revaluación de propiedad, planta y equipo</u>
Propiedad planta y equipo Diciembre 31, 2014	<u>2.323.019</u>
Venta de lotes de terreno Diciembre 31, 2015	<u>-174.800</u> <u>2.148.219</u>
Venta de lotes de terreno Diciembre 31, 2016	<u>-53.559</u> <u>2.094.660</u>

16. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

Las declaraciones de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta, retenciones del IVA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no han sido sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las cuentas de patrimonio de la Compañía.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 20 de abril de 2017; no se conocen hechos que en la opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros, objeto de opinión de los auditores externos.

18. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Los estados financieros comprenden: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.
