

**INMOBGUAB S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL****1.1. Constitución y objeto social**

**INMOBGUAB S.A.**, La actividad principal de la Compañía es el alquiler de bienes inmuebles sean estos propios o alquilados y llevar a cabo todo acto o celebrar contratos permitidos por las leyes ecuatorianas y que tengan relación con su objeto social y su estatuto.

La Compañía es una sociedad anónima, se constituyó por escrituras públicas otorgada, ante el Notario Sexto del Cantón Machala, Abg. Luis Zambrano Larrea, el 21 de abril de 2015, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías de Cuenca e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón el 12 de mayo de 2015 con el plazo de duración de 50 años.

**1.2 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha marzo 28 de 2017, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

**1. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF Completas vigente al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

**2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera Completas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

**INMOBGUAB S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)**

Los estados financieros han sido preparados bajo el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para Pymes requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados.

**2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente**

En caso de aplicar NIIF para Pymes

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes, de las cuales La Compañía no las ha adoptado con anticipación. Entre las reformas más importantes y de aplicación obligatoria, describimos a continuación las siguientes:

Norma	Tipo de cambio
Sección 10	Aplicación por cambio de política contable, sobre revalúo, se hará de forma prospectiva.
Sección 17	Opción para utilizar el modelo de revaluación; costo de piezas de sustitución; entre otros.
Sección 18	Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere los 10 años.
Sección 29	Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.
Sección 35	Se permite usar la Sección 35 por más de una vez; incorpora una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo atribuido; y, otros.

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones, se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por las enmiendas y mejoras a las normas vigentes desde el 1 de enero del 2017.

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones, concluyo que no existen impactos a considerar por las enmiendas y mejoras a las normas vigentes desde el 1 de enero del 2017.

**INMOBGUAB S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)**

En caso de aplicar NIIF Completas

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Reconocimiento de impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero del 2017
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	1 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	1 de enero del 2018
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	1 de enero del 2019
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2017; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

**INMOBGUAB S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

---

**3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS: (continuación)**

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: contratos, garantías, buro de crédito, análisis financieros, entre otros. Las cuentas por cobrar comerciales por créditos directos otorgados por la Compañía corresponden al 34% del total de las ventas. Debido a que la Compañía mantiene una cartera de clientes bastante dispersa y homogénea analiza la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Los límites de crédito se establecen en función del análisis de la capacidad de pago de cada cliente, tomando en consideración los resultados de calificaciones internas y/o externas. Para las operaciones de crédito otorgadas por la Compañía, la evolución de los indicadores de cartera vencida o de difícil recaudo corresponde aproximadamente al 10% de la cartera no relacionada.

De acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito.
- Análisis mensual de indicadores de cartera.

**3.4 Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez al 31 de diciembre del 2016 y 2015, ha sido por obligaciones financieras y recursos suministrados de la operación. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

De acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Evaluación de indicadores financieros;
- Control mensual del cumplimiento del flujo de caja proyectado.

**INMOBGUAB S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Cajas	100,00	100,00
Bancos	<u>3.115,50</u>	<u>0</u>
Total	<u>3.215,50</u>	<u>100,00</u>

**5. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidas como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Clientes no relacionadas	4.470,49	3.243,83
Clientes relacionados	332,66	0,00
Anticipos a proveedores	94.028,34	270.190,13
Empleados	3.000,00	3.000,00
Otras	3.185,31	10.470,64
(-) Provisión para cuentas dudosa	<u>(0,00)</u>	<u>( 0,00)</u>
Total	105.016,80	286.904,60

Anticipo a proveedores, corresponde a valores pendientes de liquidar por parte de contratistas del edificio.

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por venta de servicios de alquileres de oficinas, habitaciones y salón de eventos con plazo de hasta 15 días y sin interés.

El movimiento de la provisión de cuentas incobrables se presenta de la siguiente manera, debido a que toda la cartera es recuperable

Saldo inicial 01-01-2016	0
Baja	0
Gasto año 2016	<u>0</u>
Saldo final 31-12-2016	<u>0</u>

**INMOBGUAB S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Crédito Tributario de IVA	123.395,51	99.690,40
Retenciones en la Fuente	7.723,68	1.030,42
Gastos de constitución	<u>0,00</u>	<u>1.128,74</u>
<b>Total</b>	<b>131.119,16</b>	<b><u>101.849,56</u></b>

Crédito tributario de IVA, corresponde a valores pagados en las compras de bienes y servicios concernientes a la comercialización del servicio que genera la renta gravada, las mismas que serán utilizadas para compensar a futuro con el IVA cobrado en la facturación del servicio.

**7. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS**

El detalle de propiedad, maquinaria y equipo por el año 2015, es el siguiente:

	..... 2015 .....				Saldos Dic. 31,2015
	Saldos Dic. 31,2014	Adiciones	Ajustes	Reclas.	
	(US dólares)				
Edificios e instalaciones	0,00	990.721,12	0	0	990.721,12
Maquinarias y equipos	0,00	293.358,01	0	0	293.358,01
Muebles y enseres	<u>0,00</u>	<u>97.000,00</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>97.000,00</u>
Subtotal	0,00	1.381.079,13	0	0	1.381.079,13
(-)Depreciación acumulada	<u>( 0,00)</u>	<u>( 0,00)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(0,00)</u>
<b>Total</b>	<u>0,00</u>	<u>1.381.079,13</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.381.079,13</u>

**INMOBGUAB S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****7. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS (Continuación):**

El detalle de costo de propiedades, maquinarias y equipos por el año 2016, es el siguiente:

..... 2016 .....

	Saldos Dic. 31,2015	Adiciones	Ajustes	Reclas.	Saldos Dic. 31,2016
	(US dólares)				
Edificios e instalaciones	990.721,12	12.840,37	0	0	1.003.561,49
Maquinarias y equipos	293.358,01	0,00	0	0	293.358,01
Muebles y enseres	<u>97.000,00</u>	<u>6.513,40</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>103.513,40</u>
Subtotal	1.381.079,13	19.353,77	0	0	1.400.432,90
(-)Depreciación acumulada	<u>( 0,00)</u>	<u>(33.872,52)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(33.872,52)</u>
<b>Total</b>	<u><u>0,00</u></u>	<u>(14.518,75)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.366.560,38</u>

El detalle de la depreciación acumulada de propiedades, maquinarias y equipo por el año 2016, es el siguiente:

..... 2016 .....

	Saldos Dic. 31,2015	Adiciones	Ajustes	Reclas.	Saldos Dic. 31,2016
	(US dólares)				
Edificios e instalaciones	0,00	17.832,96	0	0	17.832,96
Maquinarias y equipos	0,00	10.038,12	0	0	10.038,12
Muebles y enseres	0,00	6.001,44	0	0	6.001,44
Otros	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0,00</u>
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>33.872,52</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.872,52</b>

Durante los años 2016 y 2015, no fue necesario el reconocimiento de pérdidas por deterioro de propiedades, maquinarias y equipos, ya que de acuerdo con revisión efectuada el valor en libros no excede el valor recuperable.

- Todas las propiedades, maquinarias y equipos de la compañía se encuentran libres de garantías e hipotecas.

**INMOBGUAB S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****8. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están conformados como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Proveedores no relacionados	8.641,52	31.240,69
Terceros	<u>258,30</u>	<u>421.209,06</u>
<b>Total</b>	<b>8.899,82</b>	<b>452.449,75</b>

Al 31 de diciembre del 2016, proveedores corresponde principalmente a facturas pendientes de pago a proveedores de bienes y servicios, las mismas que son canceladas durante los primeros meses del año 2017.

**9. BENEFICIOS SOCIALES E IMPUESTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

**Corrientes**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Impuestos por pagar	143,49	3.180,63
Sueldos por pagar	0,00	0,00
Participación trabajadores	74,84	185,35
Beneficios sociales	3.742,76	764,34
IESS por pagar	<u>787,48</u>	<u>505,35</u>
<b>Total</b>	<b><u>4.748,57</u></b>	<b><u>4.635,67</u></b>

El movimiento de las provisiones laborales corrientes durante los años 2016, es así:

	<u>2016</u>
Saldo inicial, enero 1	764,34
Provisiones	10.202,92
Pagos	( 7.224,50)
<b>Saldo final, diciembre 31</b>	<b><u>3.742,76</u></b>

**No Corrientes**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Provisión por jubilación patronal	1.293,20	1.128,74
Provisión por desahucio	<u>228,34</u>	<u>0,00</u>
<b>Total</b>	<b>1.521,54</b>	<b>1.128,74</b>

**INMOBGUAB S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****10. CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS, L/P**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están conformadas como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Accionistas	11.323,14	11.323,14
Compañías relacionadas (a)	<u>1.577.268,87</u>	<u>1.289.776,86</u>
<b>Total</b>	<b>1.588.592,01</b>	<b>1.301.100,00</b>

(a) Al 31 de diciembre del 2016, cuentas por pagar compañías relacionadas corresponde a valores recibidos por concepto de préstamos comerciales, los mismos que no tienen fecha de vencimiento.

Plandane S.A.	338.418,66
Ricaban S.A.	85.239,32
Hasanca S.A.	234.188,54
Fruinter S.A.	203.793,08
Cuadaransa S.A.	104.363,73
Agrocose S.A.	357.688,92
Banjae S.A.	243.115,78
Balalom S.A.	10.000,00
Hasanrita S.A.	<u>460,84</u>
<b>Total</b>	<b><u>1.577.268,87</u></b>

**11. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, el capital suscrito y pagado de la Compañía asciende a US\$ 1.000,00 conformado por 1.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una.

Apellidos y Nombres:	No. Acciones	US\$
Palacios Márquez Darwin Miguel	200	200,00
Palacios Márquez Franklin Danilo	200	200,00
Palacios Márquez Jorge Edward	200	200,00
Palacios Márquez Jenny Elizabeth	200	200,00
Palacios Márquez Xavier Euclides	200	200,00
<b>Total</b>	<b>1.000</b>	<b>1.600,00</b>

**INMOBGUAB S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****12. VENTAS NETAS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u> (US dólares)
Alquiler y arrendamientos	202.638,93	15.652,14
Otros	<u>0,00</u>	<u>0</u>
Total	202.638,93	<u>15.652,14</u>

- Los ingresos netos facturados por concepto de servicio de arrendamiento de oficinas, locales, habitaciones y salón de eventos corresponde principalmente al alquiler de oficinas, locales y habitaciones, en los cuales se manejan por cliente montos mensuales inferiores a US\$ 2.500,00.

**13. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2016, los saldos y las transacciones con partes relacionadas, se encuentran mencionados en las notas 5 y 10 del presente informe.

**14. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

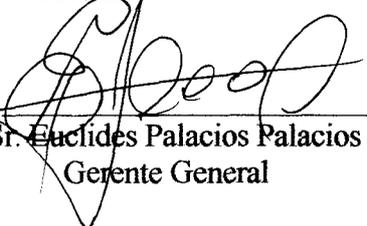
En el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2016, la compañía no presenta contingencias y compromisos a mencionar

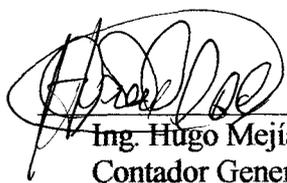
**15. HECHOS RELEVANTES**

En el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2016, no presenta hechos relevantes a mencionar

**16. HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre del 2016 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 7 de abril de 2017 (fecha del informe de auditoría), la compañía no presenta hechos posteriores a revelar

  
Sr. Euclides Palacios Palacios  
Gerente General

  
Ing. Hugo Mejía  
Contador General