1. INFORMACIÓN GENERAL

INVERSIONES BIRMU S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador mediante escritura pública de constitución del 17 de febrero de 1977 e inscrita en el Registro Mercantil el 07 de julio de ese mismo año. El objeto social de la Compañía es la realización de actividades civiles de administración, adquisición y disposición de inmuebles. La Compañía tiene como domicilio principal la ciudad de Guayaquil en la Cooperativa 22 de Septiembre MZ 83 V4 (KM 12.5 vía a Daule) del Cantón Guayaquil.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por Consejo de Normas Internacionales (International Accounting Standards Board, en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2015.

2.2. Base de medición.

Los presentes estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficio planes definidos que son valorizadas en base a métodos actuariales.

2.3. Moneda Funcional y de presentación.

Las partidas incluidas en los estados financieros de INVERSIONES BIRMU S.A. se valoran utilizando la moneda del entorno económico en la que opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros. La república del Ecuador no emite moneda propia y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

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

2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo.

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo no mayor a noventa días.

2.5. *Instrumentos Financieros.*

Un instrumento financiero es un contrato que da a lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra. En

los estados financieros adjuntos se clasifican los instrumentos financieros como corrientes y no corrientes en función de que su vencimiento se igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, clientes y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados - Son instrumentos financieros mantenidos para negociar o designados a valor razonable en el reconocimiento inicial por la Administración de la Compañía.

Los instrumentos de esta categoría se clasifican como activos corrientes y los cambios en su valor razonable se registran en resultados.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

Clientes y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y no generan intereses.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada periodo.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo

amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero-La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados - Se clasifican como mantenidos para negociar al momento del reconocimiento inicial. Cualquier ganancia o pérdida surgida de la remedición del valor razonable se reconoce en el estado de resultados.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y no generan intereses.

Obligaciones con Instituciones Financieras- Se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la

Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Baja de un pasivo financiero- La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.6. Inversiones.

La compañía mide sus inversiones en asociadas al costo menos las perdidas por deterioro acumuladas.

Las Inversiones en asociadas para las cuales existe un precio de cotización la Compañía presentan las inversiones a Valor razonable

2.7. Propiedades, planta y equipos.

2.7.1. **Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, maquinaria y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, maquinaria y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento

2.7.2. **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, maquinaria y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen

2.7.3. **Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado de propiedades, maquinaria y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Item	Tasas %
Edificios	5%

2.7.4. **Retiro o venta de propiedades, maquinaria y equipo** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, maquinaria y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de

venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.8. **Impuestos**.

2.8.1. **Activos por impuestos corrientes**.- Se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

2.8.2. **Pasivos por impuestos corrientes**.- Se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

2.8.3. **Impuesto a la renta**.- Se registra el impuesto a la renta corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- **Impuesto a la renta corriente.**- Se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de general del impuesto a la renta para los años 2015 y 2014 asciende a 22%, sin embargo para el ejercicio fiscal corriente (2015) la tasa podría sufrir variaciones de acuerdo a su composición accionaria la misma que podría llegar a un 25%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

- **Impuesto a las ganancias diferido**.- Se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

2.9. ***Provisiones.***

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.10. Reconocimiento de Ingresos.

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

Los ingresos por venta de los productos se reconocen, según sea el caso, cuando:

- Se transfiere al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no retiene ninguna clase de implicancia gerencial, en el grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos;
- El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente;
- Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía.

2.11. Costos y Gastos.

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.12. Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.13. Nuevas Normas y Modificadas adoptadas por la Compañía.

Las NIIF para Pymes fueron emitidas en el año 2009, en el prólogo de dicha norma menciona que el IASB, espera proponer proyectos de reformas a las NIIF para Pymes cada tres años.

Para el segundo semestre de 2014 el IASB realizo las deliberaciones finales previo a la emisión de las nuevas a la NIIF para las PYMES. En mayo del 2015 fueron divulgadas la nueva versión de NIIF para Pymes con fecha de aplicación 01 de enero

del 2017 y permite su aplicación anticipada. Un resumen de los cambios es como sigue:

SECCION	TIPO DE CAMBIOS
Sección 1	Mejora. Aclarar los tipos de entidades que no tienen obligación de rendir cuentas al público; y, Guías para el uso de las NIIF para PyMEs en los estados financieros separados de una Controladora.
Sección 2	Mejora. Guías sobre la exención por esfuerzo o costo desproporcionado, la cual se utiliza en varias secciones de las NIIF para las PyMEs.
Sección 4	Enmienda. Incorporar las Propiedades de inversión medidas al costo, de forma separada en el Estado de Situación Financiera; y, elimina el comparativo del movimiento sobre las acciones en circulación.
Sección 5	Enmienda. El resultado de las operaciones discontinuas, deben presentar cualquier deterioro de valor; y, clasificar las partidas del ORI, en base si potencialmente se reclasifiquen al resultado del periodo.
Sección 6	Mejora. Presentación en el estado de cambios en el patrimonio, sobre los otros resultados integrales.
Sección 9	Enmienda. Subsidiarias adquiridas para la venta, no son parte de los estados financieros consolidados; aplicación del método de participación en los estados financieros separados; y, otras mejoras.
Sección 10	Enmienda. Aplicación por cambio de política contable, sobre reavalúos, se hará de forma prospectiva.
Sección 11	Mejora. Guía sobre costo o esfuerzo desproporcionado; criterios sobre acuerdos de financiamiento; y, otros.
Sección 12	Mejora. Aclaración sobre requerimientos para la contabilidad de coberturas.
Sección 14	Mejora. Aclaración sobre la aplicación del costo o esfuerzo desproporcionado.
Sección 15	Mejora. Aclaración sobre la aplicación del costo o esfuerzo desproporcionado.

Sección 16	Mejora. Cambio relativo a la Sección 4, sobre desglose en el estado de situación financiera.
Sección 17	Enmienda. Opción para utilizar el modelo de revaluación; costo de piezas de sustitución; entre otros.
Sección 18	Enmienda. Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere los 10 años.
Sección 19	Mejora. Guía sobre costo o esfuerzo desproporcionado al reconocer activos intangibles de forma separada en una combinación de negocios; y, otros.
Sección 20	Enmienda. Incluir arrendamientos con tasas variables por estar vinculadas con tasas de mercado; y, otros.
Sección 21	Mejora. Aclaración sobre la aplicación del costo o esfuerzo desproporcionado.
Sección 22	Mejora. Guías para clasificar instrumentos de pasivo a patrimonio; entre otros.
Sección 26	Mejora. Transacciones con pagos basados en acciones, donde se involucre instrumentos de patrimonio distintos a entidades del Grupo, se encuentran en el alcance de esta norma; y, otras.
Sección 27	Mejora. No aplica para contratos de construcción.
Sección 28	Mejora. Aclara requerimientos contables de otros beneficios a empleados a largo plazo; elimina revelación sobre política de beneficios por terminación; y, otros
Sección 29	Enmienda. Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.
Sección 30	Mejora. Instrumentos financieros que derivan su valor razonable del cambio de tasa de moneda extranjera, se excluyen de ésta Sección, pero no los instrumentos denominados en moneda extranjera.
Sección 31	Enmienda. Cambio relativo a la enmienda de la Sección 17, sobre la inclusión del modelo de revaluación.
Sección 33	Enmienda. Se alinea con redacción actualizada de la NIC 24.
Sección 34	Enmienda. Se alinea con redacción actualizada de la NIIF 6; y, elimina comparativo del movimiento sobre cambios en el importe en libros de activos biológicos.

Sección 35	Enmienda. 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.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) 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.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1. **Deterioro de activos -** A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2. **Estimación de vidas útiles de vehículos, maquinaria y equipo -** La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.8.3.

4. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

4.1. ***Gestión de riesgos financieros*** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

4.1.1. ***Riesgo en las tasas de interés*** - La Compañía mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

4.1.2. ***Riesgo de crédito*** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Administración de la Compañía considera que el riesgo crediticio se encuentra mitigado debido a sus políticas de calificación y evaluación de clientes previo al otorgamiento de créditos y periodos cortos de crédito (30 días en promedio), no habiéndose presentado problemas significativos de cobranza dudosa.

Las cuentas por cobrar comerciales se encuentran diversificadas entre diferentes clientes y diversas áreas geográficas a fin de evitar la concentración del riesgo. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

4.1.3. ***Riesgo de liquidez*** - Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez.

La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia General pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

4.1.4. ***Riesgo de capital*** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

	31 de diciembre del 2016 (US dólares)	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Caja	**52**	-
Bancos Nacionales:		
Banco de la Producción S.A. Produbanco	7.520	9.381
Total Bancos	**7.520**	**9.381**
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	**7.572**	**9.381**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan valores en caja, y en el Banco de la Producción S.A. Produbanco y que no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

6. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de clientes y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	31 de diciembre del 2016 (US dólares)	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Cuentas por cobrar clientes locales	1.875	-
Anticipo a Proveedores	-	1.526
Otras Cuentas por Cobrar (1)	125.000	247.858
Total clientes y otras cuentas por cobrar, neto	**126.875**	**249.385**

(1) Con fecha abril 15 del 2016 se realiza apertura por depósito a 1 año plazo precanselables con el fin de ser custodiados para cubrir gastos legales y administrativos relacionados con la terminación del albaceazgo del señor Joseph Montgomery, según lo indicado por la administración y se especifica en carta autorizando dicha apertura firmada por el señor Antonio Arosemena Camacho firma autorizada en el Banco.

7. IMPUESTOS

Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	31 de diciembre del 2016 (US dólares)	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Activos por impuestos corrientes		
Crédito tributario IVA	2.709	1
Impuesto a la renta Retenciones en la Fuente	262	-
Total activos por impuestos corrientes	**2.972**	**1**
Pasivos por impuesto corriente		
Impuestos por pagar (1)	666	
Impuesto a la Renta por Pagar (2)	4.122	4.122
Total pasivos por impuestos corrientes	**4.788**	**4.122**

(1) Incluye los saldos pendientes de pago de los formularios 103 y 104 del mes de diciembre que serán cancelados en enero del 2017.

(2) A la fecha de cierre de los estos financieros la compañía no ha realizado el pago el impuesto a la renta del ejercicio 2015

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	31 de diciembre del 2016 (US dólares)	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	**31.982**	**453.874**
Mas(menos) partidas de conciliación		
Gastos no Deducibles	364	2.105
Ingresos Exentos (Dividendos)	(60.444)	(460.257)
Gastos Incurridos para generar ingresos exentos	3.022	23.013
Utilidad Gravable	**(25.076)**	**18.735**
Gasto Impuesto a la Renta Corriente	**(5.517)**	**4.122**
Anticipo de Impuesto a la Renta	**382**	-
Gasto Impuesto a la Renta Corriente / Impuesto Mínimo (anticipo > Impuesto causado)	**382**	**4.122**

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables.

A partir del año 2010, en el caso de que el impuestos causado del periodo sea menor al anticipo del impuesto a la renta determinado, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

A la fecha de emisión de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2013 al 2016, no han sido revisadas por el SRI.

Liquidación Impuesto a la Renta a Pagar.- La compañía no género ingresos ordinarios en el año motivo por el cual no generó crédito tributario del Impuesto a la renta. Liquidación es como sigue:

	31 de diciembre del 2016 (US dólares)	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Impuesto a la Renta Causado	**382**	**4.122**
Menos:		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta que le realizaron en el ejercicio corriente	(262)	-
Anticipo de Impuesto a la Renta Pagado	(382)	-
Crédito Tributario del Impuesto a la Renta	**(262)**	**4.122**

8. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETO.

Un resumen de propiedades, maquinaria y equipo es como sigue:

	31 de diciembre del 2016 (US dólares)	31 de diciembre del 2015 (US dólares)	Tasa anual de depreciación %
Costo de Adquisición			
Terrenos	112.584	112.584	
Edificios	225.524	225.524	5%
Total Costo de Adquisición	**338.108**	**338.108**	
(Menos) Depreciación Acumulada			
Edificios	(102.514)	(96.040)	
Total Depreciación Acumulada	**(102.514)**	**(96.040)**	
Total propiedad, planta y equipo, neto	**235.594**	**242.068**	

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	31 de diciembre del 2015 (US dólares)	Adiciones	Bajas y/o ajustes	31 de diciembre del 2016 (US dólares)
Terrenos	112.584	-	-	112.584
Edificios	225.524	-	-	225.524
Total Costo de Adquisición	**338.108**	-	-	**338.108**
Edificios	(96.040)	(6.474)	-	(102.514)
Total Depreciación Acumulada	**(96.040)**	**(6.474)**	-	**(102.514)**

9. INVERSIONES.

Un detalle de las inversiones es como sigue:

	31 de diciembre del 2016 (US dólares)	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Inversiones		
En Subsidiarias		
Industrial e Inversionista Santa Ana Cía. Ltda.	**80.240**	**80.240**
Inversiones en otras compañías de responsabilidad pública		
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A	228.136	167.692
Inversiones en Instituciones Financieras		
Banco de la Producción S.A. Produbanco (1)	102.234	-
Total Inversiones diferentes a Subsidiarias	**330.370**	**167.692**
Total Inversiones	**410.610**	**247.932**

(1) La compañía realiza apertura de depósito a plazo fijo a 181 días con fecha de vencimiento 10 de mayo del 2017 a una tasa de interés del 4%

10. PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

	31 de diciembre del 2016 (US dólares)	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Proveedores Comerciales y Otras cuentas por pagar		
Proveedores Locales	2.589	-
Total Proveedores Comerciales y Otras cuentas por pagar corrientes	**2.589**	-

Corresponden a saldos pendientes de pago corriente de proveedores de servicios al 31 de diciembre del 2016 por US$ 2.589.

11. CAPITAL SOCIAL.

El Capital de la Compañía mantiene un capital pagado al 31 de diciembre del 2016 de US$ 800, dividido entre sus accionistas US$ 0.40 para Montgomery Aspiazu Joseph West y US$ 799.60 para Reyes Tous Juan Fernando (Herederos).

12. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías de Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía presenta saldos por US$294.

13. RESULTADOS ACUMULADOS.

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	31 de diciembre del 2016 (US dólares)	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Utilidades disponibles para accionistas	778.169	746.569
Efectos por la Adopción por primera vez de las NIIF	(3.017)	(3.017)
Total Resultados Acumulados	**775.152**	**743.552**

14. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS Y OTROS INGRESOS.

Un detalle de los ingresos es como sigue

	31 de diciembre del 2016 (US dólares)	31 de diciembre del 2015 (US dólares)
Alquiler de Bienes	13.373	-
Dividendos	60.444	460.257
Rendimientos Financieros	2.268	-
Total Ingresos	**76.084**	-

15. CONTIGENTES.

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (Julio 18 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. CONTRATOS.

La compañía mantiene CONTRATO DE SERVICIOS DE ADMINISTRACION, con la compañía MANDATO VALFER S.A., para adjudicarle la administración de la oficina múltiple del piso 3 del Edificio Tous ubicado en Pichincha e Illingworth en la ciudad de Guayaquil.

La compañía mantiene la administración durante 30 años mediante CONTRATO DE COMODATO del terreno y bodegas ubicadas la parroquia Pedro Carbo frente a la calle Julián Coronel junto al Cerro del Carmen MZ 31 SL 9 de propiedad de la compañía INDUSTRIAL INVERSIONISTA SANTA ANA CIA LTDA (subsidiaria).

La Compañía mantiene CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, sobre los bienes cedidos en Comodato por la compañía INDUSTRIAL INVERSIONISTA SANTA ANA CIA LTDA al señor Luis Yandree Alava Giler, con el fin de utilizarlos para montar un Taller de Mecánica.

Se Mantiene CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, mediante su representante MANDATO VALFER S.A con la compañía FRANDEVIKS S.A sobre las oficinas 306-307-308-309-310 ubicadas en el edifico situado en las calles Illingworth No 116 y Pichincha

Se mantiene CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, con el señor Roberto Ycaza Vega para vivienda sobre el departamento ubicado en el cuarto piso del edifico situado en las calles Illingworth No 116 y Pichincha

Se mantiene CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, con el señor Franklin Ivan Baque Marcillo sobre la oficina 103 en el primer piso del edifico situado en las calles Illingworth y Pichincha 333

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en julio del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos, serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (Julio 18 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Ing. Erika Espinoza Delgado
Gerente General

Jazmín Aracely Balcázar Balcázar
Contador