



A Worldwide Alliance of Independent Accounting, Law and Consulting Firms

**ATIG AUDITORES  
ASESORES CIA. LTDA.**

**INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA.  
AUDITORÍA A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**CONTENIDO**

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integral
- Estado de Cambios en el patrimonio
- Estado de Flujo de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
A LOS SOCIOS DE LA COMPAÑÍA  
INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA.  
QUITO, ECUADOR****Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA., al 31 de Diciembre del 2016, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

**Base para la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

**Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros**

La Administración de INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de su control interno determinado como necesario por la Administración, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la administración es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La administración es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

**Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo A)**

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestra opinión adicional, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA., como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, se emitirá por separado.



Marco Mig Cruz  
Representante Legal  
**ATIG AUDITORES ASESORES CIA. LTDA.**  
**Registro SC – RNAE 422**

Quito, 25 de Abril del 2017

**Anexo A**

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la gerencia, del principio contable de negocio en marcha y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.
- Comunicamos a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

También proporcionamos a la gerencia una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes de ética aplicables a nuestra independencia y hemos comunicado sobre todas las relaciones y otros asuntos que se puede esperar que razonablemente comprometan nuestra independencia, y donde sea aplicable, tomamos las correspondientes salvaguardas.

**INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresado en dólares americanos)

	NOTAS	2016	2015
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	70.004	17.334
Inversiones	5	400.088	-
Documentos y cuentas por cobrar	6	30.895	118.067
Servicios y otros pagos anticipados	7	113.500	-
Construcciones en proceso	8	1.703.180	746.031
Impuestos corrientes	9	1.126	9.401
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2.318.793</b>	<b>890.833</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedad, Planta y Equipo	10	3.019.308	2.868.676
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>3.019.308</b>	<b>2.868.676</b>
<b>Total activos</b>		<b><u>5.338.101</u></b>	<b><u>3.759.509</u></b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Sobregiros Bancarios		31.981	-
Obligaciones Financieras C/P	11	103.548	844.887
Proveedores	12	139.172	690
Obligaciones tributarias	13	4.514	3.596
Obligaciones laborales	14	4.342	4.226
Anticipo clientes		-	42.228
Porción corriente de provisión		-	1.505
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>283.557</b>	<b>897.132</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Obligaciones con instituciones financieras L/P	15	1.700.000	-
Cuentas y documentos por pagar L/P	16	99.444	50.000
Obligaciones con los socios	17	94.419	695.787
Obligaciones bancarias exterior	18	800.000	500.000
Anticipo clientes L/P	19	759.310	-
Obligaciones laborales L/P	20	1.648	-
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>3.454.821</b>	<b>1.245.787</b>
<b>Total pasivos</b>		<b><u>3.738.378</u></b>	<b><u>2.142.919</u></b>
<b>PATRIMONIO, (VER ESTADO ADJUNTO)</b>	21	<b>1.599.723</b>	<b>1.616.590</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b><u>5.338.101</u></b>	<b><u>3.759.509</u></b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Duque Reinoso Carlos Arturo  
 Gerente General

  
 Augusto Buyaricela  
 Contador

**INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
 (Expresado en dólares americanos)

	NOTAS	2016	2015
Ingresos de actividades ordinarias	22	<u>238.803</u>	<u>270.709</u>
<b>GASTOS</b>			
Costo de venta activos fijos		-	[20.262]
Gastos operacionales		[119.844]	[245.033]
Gastos financieros		[104.661]	-
Otros gastos		[10.925]	-
<b>TOTAL GASTOS</b>		<u>235.430</u>	<u>265.295</u>
<b>Utilidad (Pérdida) antes de participación trabajadores e Impuesto a la Renta</b>		<b>3.373</b>	<b>5.414</b>
(-) 15% Participación de trabajadores		[506]	[812]
(-) Impuesto a la renta 22%		[19.734]	[12.496]
<b>Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio</b>		<u><b>(16.867)</b></u>	<u><b>7.894</b></u>

Las notas explicativas anexas son parte integral de los estados financieros.

  
 Duque Reinoso Carlos Arturo  
 Gerente General

  
 Augusto Buyancela  
 Contador

**INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresado en dólares americanos )

	Capital Suscrito	Superávit de revaluación de propiedades planta y equipo	Ganancias Acumuladas	Pérdidas Acumuladas	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1.000	1.605.242	36.252	(18.010)	(7.894)	1.616.590
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	(7.894)	7.894	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	(16.867)	(16.867)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1.000	1.605.242	36.252	(25.904)	(16.867)	1.599.723

Las notas explicativas anexas son parte integral de los estados financieros.

  
 Duque Balboa Carlos Arturo  
 Gerente General

  
 Augusto Buyanceira  
 Contador

**INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares americanos)

	2016	2015
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
RECIBIDOS DE CLIENTES Y COMPAÑÍAS RELACIONADAS	1.043.057	146.960
PAGOS A PROVEEDORES POR EL SUMINISTRO DE BIENES Y SERVICIOS	(125.348)	(241.725)
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS) DE EFECTIVO	<u>(12.436)</u>	<u>(1.177)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>905.273</b>	<b>(95.942)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
(AUMENTO) / DISMINUCIÓN DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	(184.640)	20.262
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS) DE EFECTIVO	<u>(1.357.237)</u>	<u>(746.031)</u>
<b>EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(1.541.877)</b>	<b>(725.769)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO	2.000.000	-
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) APORTE ACCIONISTAS	(601.368)	824.811
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS) DE EFECTIVO	<u>(709.358)</u>	<u>-</u>
<b>EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	<b>689.274</b>	<b>824.811</b>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN EFECTIVO NETO:	52.670	3.100
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO:	17.334	14.234
<b>EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO:</b>	<b><u>70.004</u></b>	<b><u>17.334</u></b>
<b>Conciliación del Resultado Integral Total con el Efectivo Neto Provisto por actividades de operación - 2016</b>		
Resultado Integral Total		<b>3.373</b>
Depreciaciones, Amortizaciones		34.008
Otros Ajustes		1.648
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
(Aumento) / Disminución en cuentas por cobrar		87.172
(Aumento) / Disminución en Anticipos proveedores		(113.500)
(Aumento) / Disminución en Otros Activos		8.275
Aumento / (Disminución) Cuentas por pagar		138.482
Aumento / (Disminución) Obligaciones laborales		(390)
Aumento / (Disminución) en otros pasivos		(62.549)
Aumento / (Disminución) Cuentas por pagar L/P		808.754
<b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b><u>(905.273)</u></b>

Las notas explicativas anexas son parte integral de los estados financieros

  
Dudué Reinoso Carlos Arturo  
Gerente General

  
Augusto Buyancela  
Contador

#### **NOTA 1- CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES**

INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA., empresa constituida el 13 de enero de 2003. Su actividad principal es la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de todo tipo de bienes inmuebles.

#### **NOTA 2 – BASES DE PRESENTACIÓN, PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

**Declaración de cumplimiento.-** Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2016.

**Base de medición.-** Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base del devengado, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales (Véase Nota 3), a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía.

**Moneda funcional y de presentación.-** La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los estados financieros y sus notas es el dólar americano que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

#### **NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABLES**

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

##### **a. Efectivo y equivalentes de efectivo**

La Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja y depósitos en bancos locales.

##### **b. Cuentas por cobrar comerciales**

Las cuentas por cobrar se registran al costo. Las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo.

##### **Estimación o Deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro**

La estimación de cuentas de difícil cobro se revisa y actualiza de acuerdo con el análisis de morosidad según la antigüedad de cada grupo de deudores y sus probabilidades de cobro.

##### **c. Propiedad, planta y equipo**

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio;
- b. Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia;
- c. La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, cuando constituyan obligaciones en las que incurre la entidad como consecuencia de utilizar el elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos del de la producción de inventarios durante tal periodo.

Los costos atribuibles directamente son:

- a. Los costos de beneficios a los empleados (según se definen en la NIC 19 Beneficios a los Empleados), que procedan directamente de la construcción o adquisición de un elemento de propiedades, planta y equipo;
- b. Los costos de preparación del emplazamiento físico;
- c. Los costos de entrega inicial y los de manipulación o transporte posterior;
- d. Los costos de instalación y montaje;
- e. Los costos de comprobación de que el activo funciona adecuadamente, después de deducir los importes netos de la venta de cualesquiera elementos producidos durante el proceso de instalación y puesta a punto del activo (tales como muestras producidas mientras se probaba el equipo);
- f. Los honorarios profesionales.

El reconocimiento de los costos en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo termina cuando el elemento se encuentre en el lugar y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia.

#### **Medición del costo**

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento.

#### **Depreciación**

Se deprecia de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento.

La Compañía distribuye el importe inicialmente reconocido con respecto a una partida de propiedades, planta y equipo entre sus partes significativas y deprecia de forma separada cada una de estas partes.

#### **Vida Útil**

La vida útil de un activo se define en términos de la utilidad que se espere que aporte a la Compañía. La política de gestión de activos llevada a cabo por la Compañía podría implicar la disposición de los activos después de un periodo específico de utilización, o tras haber consumido una cierta proporción de los beneficios económicos incorporados a los mismos. Por tanto, la vida útil de un activo puede ser inferior a su vida económica. La estimación de la vida útil de un activo, es una cuestión de criterio, basado en la experiencia que la Compañía tenga con activos similares.

#### **Método de depreciación**

El método de depreciación utilizado es el de línea recta.

La tasa de depreciación se presenta según el siguiente detalle:

<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>Años Vida Útil</b>	<b>Porcentaje Depreciación</b>
Muebles y enseres	10	10%
Maquinaria, equipo e instalaciones	10	10%
Equipos de computación y software	3	33%
Vehículos	5	20%

**d. Deterioro del valor de los activos**

Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable; esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por revaluación si el activo se contabiliza por su valor revaluado.

Anualmente la compañía analiza si existe índice de deterioro para establecer las respectivas estimaciones de conformidad con NIC 36.

**e. Impuesto de Renta Corriente y Diferido**

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables, calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros. La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 22% para el año 2016.

**f. Arrendamientos Operativos**

Los arrendamientos son de dos tipos: Arrendamiento financiero es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida. Arrendamiento operativo es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.

La empresa tiene contrato de arrendamientos operativos los mismos que se reconocen sobre la base del devengado de acuerdo con NIC 17.

**g. Gastos Anticipados**

Se registran como gastos anticipados a las garantías entregadas, y de acuerdo a su vencimiento se registran en el largo plazo.

**h. Cuentas por Pagar Comerciales**

Se reconoce, si es un compromiso que supone una obligación contractual de entregar dinero u otro activo financiero a otra empresa.

## **i. Provisiones**

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma.

Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa de interés actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

## **j. Provisión por jubilación patronal y desahucio**

### **Obligaciones Laborales Corto Plazo:**

Corresponden principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades: ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

### **Obligaciones Laborales Largo Plazo**

#### **Jubilación Patronal y bonificación por desahucio**

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) son determinados en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente, utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Los resultados provenientes de los cálculos actuariales se reconocen durante el período económico.

Los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

## **k. Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

#### I. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método de devengado.

#### NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2016 el detalle de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	(Expresada en dólares)	
	2016	2015
Caja General	21.500	14.902
Banco Pichincha	- (i)	1.093
Banco Produbanco	48.504	1.339
<b>Total</b>	<b>70.004</b>	<b>17.334</b>

- (i) Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía mantiene un sobregiro bancario dentro de su contabilidad, con el Banco del Pichincha por un valor de USD 31.981.

#### NOTA 5 – INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2016 el detalle de inversiones es como sigue:

	(Expresada en dólares)	
	2016	2015
Inversiones ACM Prestige NIIFS	400.088 (i)	-
<b>Total</b>	<b>400.088</b>	<b>-</b>

- (ii) Las inversiones en acciones al 31 de diciembre del 2016 se detallan a continuación:

COMPañÍA	% DE PARTICIPACIÓN	ACCIONES	VALOR EN LIBROS
Fondo de inversión administrado ACM Prestige.	1,80%	400.088	400.088
<b>Total Inversiones en acciones</b>			<b>400.088</b>

ESPACIO EN BLANCO

#### NOTA 6 – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Un detalle al 31 de diciembre de 2016 de las cuentas y documentos por cobrar es como sigue:

	(Expresada en dólares)	
	2016	2015
Documentos y cuentas por cobrar	31.194	24.940
Otras cuentas por cobrar	-	93.335
Provisión Cuentas Incobrables	(299)	(208)
<b>Total</b>	<b>30.895</b>	<b>118.067</b>

(I) La provisión por cuentas incobrables, USD 299, representa el 1% de la cartera vencida.

#### NOTA 7 – SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Un detalle al 31 de diciembre de 2016 de la cuenta Servicios y otros pagos anticipados. Es como sigue:

	(Expresada en dólares)	
	2016	2015
Anticipo Coheco S.A.	38.500	-
Anticipo Top Line CIA LTDA	60000	-
Anticipo Game Santiago	15.000	-
<b>Total</b>	<b>113.500</b>	

#### NOTA 8 – CONSTRUCCIONES EN PROCESO

Un detalle al 31 de diciembre de 2016 de la cuenta Construcciones en proceso, es como sigue:

	(Expresada en dólares)	
	2016	2015
Construcciones a terceros Edificios	1.549.550	746.031
Construcciones Artgrup casa Puembo	153.630	-
<b>Total</b>	<b>1.703.180</b>	<b>746.031</b>

Estos registros corresponden a los valores pagados a la empresa PARATMAN, por un monto de USD 1.549.550 y a la empresa ARTGRUP CASA PUEMBO, por un monto de USD 153.630. Estos valores corresponden a la construcción de dos proyectos.

ESPACIO EN BLANCO

**NOTA 9 – IMPUESTOS CORRIENTES**

Un detalle al 31 de diciembre de 2016 de los impuestos corrientes es como sigue:

	(Expresada en dólares)	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Crédito Tributario IVA	690	2.966
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	436	6.435
<b>Total</b>	<b>1.126</b>	<b>9.401</b>

**NOTA 10 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Un detalle al 31 de diciembre de 2016 de propiedad planta y equipo, es como sigue:

	(Expresada en dólares)	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Terrenos	567.765	493.125
Terrenos Propiedad de Inversión	1.798.894	1.798.894
Edificios	744.976	634.976
Vehículos	104.107	104.107
<b>Subtotal</b>	<b>3.215.742 (i)</b>	<b>3.031.102</b>
(-) Depreciación Acumulada	[196.434]	[162.426]
<b>Total</b>	<b>3.019.308 (i)</b>	<b>2.868.676</b>

(i) El movimientos de propiedad, planta y equipo fue como sigue:

	Terrenos	Propiedad de Inversión	Edificios	Vehículos	Total
<b>Costo</b>					
Saldo al 31 de Diciembre de 2015	493.125	1.798.894	634.976	104.107	3.031.102
Adquisiciones y (Bajas)	74.640	-	110.000	-	184.640
Saldo al 31 de Diciembre de 2016	<b>567.765</b>	<b>1.798.894</b>	<b>744.976</b>	<b>104.107</b>	<b>3.215.742</b>
<b>Depreciación Acumulada</b>					
Saldo al 31 de Diciembre de 2015	-	-	(131.191)	(31.235)	(162.426)
Movimiento Neto	-	-	(19.186)	(14.822)	(34.008)
Saldo al 31 de Diciembre de 2016	-	-	<b>(150.377)</b>	<b>(46.057)</b>	<b>(196.434)</b>
<b>Valor neto en libros</b>	<b>567.765</b>	<b>1.798.894</b>	<b>594.599</b>	<b>58.050</b>	<b>3.019.308</b>

#### NOTA 11 – OBLIGACIONES BANCARIAS C/P

Un detalle al 31 de diciembre del 2016, obligaciones con instituciones financieras, es como sigue:

	(Expresada en dólares)	
	2016	2015
Obligaciones bancarias del exterior	103.548 (1)	800.000
Obligaciones bancarias locales	-	44.887
<b>Total</b>	<b>103.548</b>	<b>844.887</b>

- (1) Corresponde a los intereses de un préstamo otorgado por el Banco St. Georges Bank de Estados Unidos, con un plazo de renovación semestral, a una tasa de interés anual del 6.50%.

#### NOTA 12 – PROVEEDORES

Un detalle al 31 de diciembre del 2016, proveedores es como sigue:

	(Expresada en dólares)	
	2016	2015
Cuentas y Documentos por comerciales	139.172	690
<b>Total</b>	<b>135.529</b>	<b>690</b>

#### NOTA 13 – OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Un detalle al 31 de diciembre del 2016, proveedores es como sigue:

	(Expresada en dólares)	
	2016	2015
Cuentas por pagar SRI	4.514	3.596
<b>Total</b>	<b>4.514</b>	<b>3.596</b>

b) Conciliación del resultado contable tributario.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

**SIGUE (...)**

	(Expresada en dólares) <b>2016</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	3.373
{-} Participación Trabajadores	506
{+} Gastos no deducibles	-
<b>(=) UTILIDAD GRAVABLE</b>	<b>2.867</b>
<b>(=) IMPUESTO CAUSADO</b>	<b>631</b>
{-} Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	19.734
{+} Saldo del anticipo pendiente de pago	14.170
{-} Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	14.606
{-} Crédito tributario de años anteriores	-
<b>SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE</b>	<b>436</b>

#### NOTA 14 – OBLIGACIONES LABORALES

Un detalle al 31 de diciembre de 2016 las obligaciones laborales, es como sigue:

	(Expresada en dólares)	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Sueldos por pagar	387	724
Provisión décimo tercero	935	584
Provisión décimo cuarto	793	583
Provisión vacaciones	1.722	1.034
Participación de utilidades	-	812
IESS por pagar	-	489
Participación Trabajadores	505	-
<b>Total</b>	<b>4.342</b>	<b>4.226</b>

#### NOTA 15 – OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un detalle al 31 de diciembre de 2016, obligaciones con instituciones financieras, es como sigue:

	(Expresada en dólares)	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Préstamo Banco Pichincha 001	900.000	-
Préstamo Banco Pichincha 002	800.000	-
<b>Total</b>	<b>1.700.000 (I)</b>	<b>-</b>

- (i) Un detalle de los préstamos otorgados a Inmodin Cia. Ltda, por el Banco del Pichincha Panamá S.A.

Contrato	Fecha de Emisión	Capital	Plazo(días)	Interés
32873700	05-02-2016	900.000	370	5.80%
32873995	29-04-2016	800.000	378	5.00%

#### NOTA 16 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR L/P

Un detalle al 31 de diciembre de 2016 las cuentas por pagar L/P, es como sigue:

	(Expresada en dólares)	
	2016	2015
Pablo Ortiz	-	50.000
Garantía Nestlé Ecuador NIIF5	9.000	-
Garantía Difare S.A. NIIF5	8.600	-
Cuentas por Pagar Artegroup	81.844	-
<b>Total</b>	<b>99.444</b>	<b>50.000</b>

#### NOTA 17 – OBLIGACIONES SOCIOS

Un detalle al 31 de diciembre de 2016 de la cuenta obligaciones socios, es como sigue:

	(Expresada en dólares)	
	2016	2015
Prestamos de socios	-	679.787
Préstamo de Ingeniero Carlos Duque	94.419	16.000
<b>Total</b>	<b>94.419</b>	<b>695.787</b>

#### NOTA 18 – OBLIGACIONES BANCARIAS EXTERIOR

	(Expresada en dólares)	
	2016	2015
Banco Produbanco exterior	800.000 (i)	500.000
<b>Total</b>	<b>800.000</b>	<b>500.000</b>

- (i) Corresponde a un préstamo otorgado por el Banco St. Georges Bank de Estados Unidos, con un plazo de renovación semestral, a una tasa de interés anual del 6.50%.

**NOTA 19 – ANTICIPO CLIENTES L/P.**

Un detalle al 31 de diciembre de 2016 de la cuenta anticipo clientes L/P, es como sigue:

	(Expresada en dólares)	
	2016	2015
Anticipo edificio Inmodin Dep.14	408.500	-
Anticipo edificio Inmodin Dep.10	66.740	-
Anticipo edificio Inmodin Dep.15	138.000	-
Anticipo edificio inmodin Dep.17	146.070	-
<b>Total</b>	<b>759.310</b>	<b>-</b>

**NOTA 20 – OBLIGACIONES LABORALES L/P**

Un detalle al 31 de diciembre de 2016 de la cuenta obligaciones laborales L/P, es como sigue:

	(Expresada en dólares)	
	2016	2015
Provisión jubilación patronal	444	444
Provisión bonificación desahucio	1.204	1.204
<b>Total</b>	<b>1.648</b>	<b>1.648</b>

**NOTA 21 - PATRIMONIO DE LOS SOCIOS**

**Capital Social.-** El capital social autorizado al 31 de Diciembre del 2016 constituye de USD 1000, el cual se encuentra dividido en 1000 participaciones sociales, pagadas y en circulación con un valor nominal de USD 1.00 dólar cada una.

**Reserva Legal.-** La ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**Resultados Acumulados.-** Corresponde a utilidades retenidas de ejercicios anteriores. Puede capitalizarse o utilizarse en la absorción de Pérdidas Futuras

ESPACIO EN BLANCO

**NOTA 22 - INGRESOS**

Durante los años 2016 y 2015 los ingresos ordinarios se formaban de la siguiente manera:

	(Expresada en dólares)	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Arriendos Operativos	234.953	215.103
Prestaciones de servicios	<u>3.850</u>	<u>55.606</u>
<b>Total</b>	<b><u>238.803</u></b>	<b><u>270.709</u></b>

**NOTA 23 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de presentación de este informe 25 de abril del 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

**NOTA 26 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, serán presentados a los Socios para su aprobación definitiva con la Junta de Socios de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías valores y seguros

ATIG Auditores Asesores Cía. Ltda.

---