



Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes

al 31 de diciembre de 2015,

con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2014

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros:

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Políticas contables
4. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura
5. Efectivo en caja y bancos
6. Activos por impuestos corrientes
7. Propiedades, neto
8. Saldos con partes relacionadas – Cuentas por pagar a partes relacionadas
9. Patrimonio
10. Impuesto a la renta
11. Ingresos ordinarios
12. Gastos de administración y ventas
13. Eventos subsecuentes
14. Autorización de los estados financieros

Signos utilizados

US\$

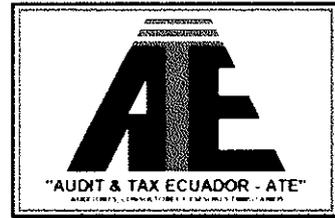
NIIF para las PYMES

OBD

Dólares de los Estados Unidos de América

Normas Internacionales de Información Financiera
para Pequeñas y Medianas Entidades

Obligaciones por beneficios definidos



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de:
Inmobiliaria Inmobijara S.A.**

Dictamen sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Inmobijara S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar estas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación financiera de **Inmobiliaria Inmobijara S.A.** al 31 de diciembre de 2015, 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 la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Otros asuntos

Los estados financieros al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe de fecha 26 de junio de 2015 contiene una opinión sin salvedades.

Otros requisitos legales y regulatorios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento por parte de **Inmobiliaria Inmobijara S.A.** de sus obligaciones tributarias al 31 de diciembre de 2015, se emitirá en un informe por separado.

Abril, 08 de 2016

Guayaquil, Ecuador



Daniel Morán A. – CPA

Socio de Auditoría

RNAE No. 974

Audit & Tax Ecuador - ATE Cia. Ltda.

RNAE No. 949

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2015.

con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2014

(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2015	2014
Activos			
Corriente			
Efectivo en caja y bancos	5	17 229	7 267
Impuestos corrientes	6	62 934	56 527
Total activo corriente		80 163	63 794
No corriente			
Propiedad, neto	7	4 327 349	3 229 544
Total activo no corriente		4 327 349	3 229 544
Total activos		4 407 512	3 284 358
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		3 300	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	3 671 859	2 692 972
Impuestos corrientes	10 (b)	25 164	3 687
Total pasivo corriente		3 700 323	2 696 659
Patrimonio			
Capital social		800	800
Reservas		41 626	41 626
Resultados acumulados		664 763	545 073
Total patrimonio	9	707 189	587 499
Total pasivos y patrimonio		4 407 512	3 284 358


Enrique Jara Jara
Gerente General


Lorena Burgos Villanar
Contador General

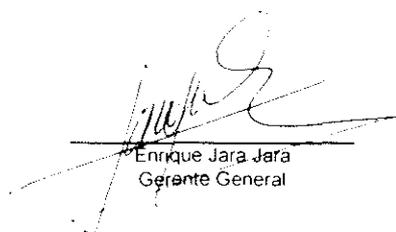
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 14 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Estados del resultado integral

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015,
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos ordinarios	11	370.489	370.489
Otros ingresos		166	
Gastos de administración	12	(191.929)	(248.151)
Gastos de venta	12	(8.881)	(7.050)
Ganancia antes de impuesto a la renta		169.845	115.288
Impuesto a la renta	10 (a)	(50.155)	(31.190)
Resultado neto		119.690	84.098



Enrique Jara Jara
Gerente General



Lorena Burgos Villamar
Contador General

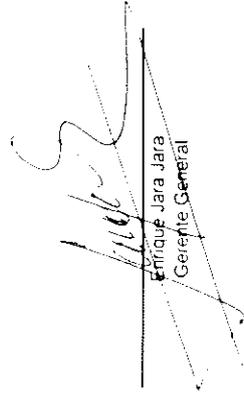
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 14 forman parte integral de los estados financieros

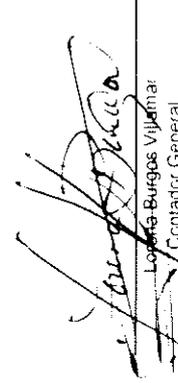
Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015,
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	Capital Social	Reserva legal	Resultados acumulados		Total
				Resultados acumulados	Resultado neto	
Saldos al 31 de diciembre del 2013	9	800	41.626	374.633	86.342	503.401
Transferencia a resultados acumulados					(86.342)	
Resultado neto integral				86.342	84.098	84.098
Saldos al 31 de diciembre del 2014	9	800	41.626	460.975	84.098	587.499
Distribución de dividendos					(84.098)	
Resultado integral total					119.690	119.690
Saldos al 31 de diciembre del 2015	9	800	41.626	545.073	119.690	707.189


Enrique Jara Jara
Gerente General


Lorena Burgos Viljamar
Contador General

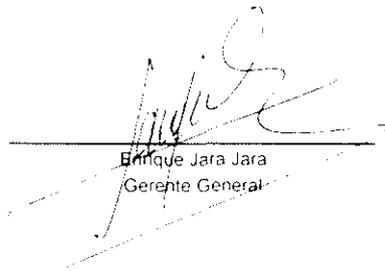
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 14 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

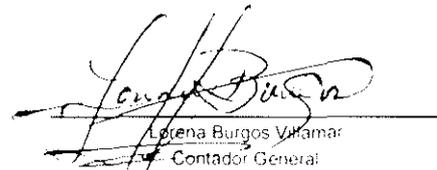
Estados de flujos de efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015,
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014
(Expresados en dólares de los E U A)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Recibido de clientes	331.273,00	369.402,00
Pagos a proveedores y a empleados	(193.413,00)	(275.667,00)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	137.860	93.735
Flujo originado por actividades de inversión		
Adquisición de propiedades	(1.106.805)	(1.612.185)
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(1.106.805)	(1.612.185)
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Préstamos de compañías relacionadas	978.887	1.520.217
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	978.887	1.520.217
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	9.942	1.767
Saldo inicial de efectivo y equivalentes de efectivo	7.287	5.520
Saldo final de efectivo y equivalentes de efectivo	17.229	7.287



Enrique Jara Jara
Gerente General



Lorena Burgos Villamar
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 14 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Inmobiliaria Inmobijara S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador mediante escritura pública del 19 de agosto de 2000 e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de noviembre de 2000, con un plazo de duración de cien años. Sus oficinas administrativas se encuentran ubicadas en la ciudad de Guayaquil.

2. Operaciones

El objeto principal de la Compañía lo constituye el arrendamiento de bienes inmuebles, para lo cual cuenta con varios terrenos dentro de la ciudad de Guayaquil, los cuales son dados en arriendo principalmente a sus compañías relacionadas Multimetales S.A. y Megahierro S.A.

3. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la Sección 3 "Presentación de Estados Financieros" de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes). Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF para Pymes al 31 de diciembre de 2015, cuya normativa se encuentra vigente desde su emisión en el año 2009, y no existen modificaciones de aplicación obligatoria entre la fecha de su emisión, hasta la fecha de cierre de los estados financieros auditados, y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de presentación

(i) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

1) **Modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 (no adoptadas en forma anticipada).**

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) en julio de 2009. Al mismo tiempo el IASB señaló su plan de llevar a cabo una revisión integral inicial de la NIIF para las PYMES para evaluar la experiencia de los dos primeros años que las entidades habrían tenido al implementarla y para considerar si existe la necesidad de introducir modificaciones. En algunas jurisdicciones las entidades comenzaron a utilizar la NIIF para las PYMES en 2010. Por consiguiente, el IASB comenzó su revisión integral inicial en 2012.

Tras considerar la información recibida durante la revisión integral inicial, y tener en cuenta el hecho de que la NIIF para las PYMES es, todavía, una Norma nueva, el IASB ha realizado modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES.

A la fecha de emisión de los presente estados financieros existen ciertas modificaciones a la norma que entrarán en vigencia a partir del 1 de enero de 2017, por lo que aún no son de efectiva aplicación y aunque se permite su aplicación anticipada, estas no han sido adoptadas por la Compañía de forma anticipada.

Cambios a la norma que podrían tener efectos significativos

- **Sección 17 Propiedades, planta y equipo: opción del modelo de revaluación**

La NIIF para las PYMES vigente desde el 2009 sólo permite el modelo de costo para la medición posterior de las Propiedades, planta y equipo. En los Fundamentos a las Conclusiones de las enmiendas finales a la NIIF para las PYMES, el IASB expresa que se permite la opción del modelo de revaluación debido a que la ausencia de esta opción en la norma original estaba creando un límite para su adopción en algunas jurisdicciones. Por tanto, esta enmienda es consistente con el objetivo del IASB de promover una mayor adopción de la NIIF para las PYMES a nivel global.

Otras modificaciones menos significativas a esta norma son:

- (a) Alineación de la redacción con las modificaciones de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo de Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2009-2011, emitida en mayo de 2012, con respecto a la clasificación de las piezas de repuesto, equipo de mantenimiento permanente y equipo auxiliar como propiedades, planta y equipo o inventario.
- (b) Incorporación de la exención en el párrafo 70 de la NIC 16 permitiendo que una entidad use el costo de la pieza de sustitución como un indicador de cuál fue el costo de la pieza sustituida en el momento en que fue adquirida o construida, si no fuera practicable determinar el importe en libros de la parte del elemento de propiedades, planta y equipo que ha sido sustituido.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

- Sección 29 Impuesto a las ganancias: Alineación con la NIC 12

El contenido de la Sección 29 de la NIIF para las PYMES fue completamente reformado y alineado con los principios establecidos en la NIC 12 de las NIIF Completas.

Entre otros cambios, en los principales originales de la Sección 29, se requería a los preparadores que estimen las bases fiscales de los activos en función de sus consecuencias fiscales a través de la venta. Ahora con las enmiendas, se requiere a los preparadores que estimen las bases fiscales de los activos en función de sus consecuencias fiscales a través de su uso esperado (que puede ser la venta o mantenerlo en operación).

También se añade una exención por “costo o esfuerzo desproporcionado” para el requerimiento de compensar activos y pasivos por impuesto a las ganancias.

- Sección 34 Actividades extractivas: Incorporación de los principios de la NIIF 6

La NIIF para las PYMES original (2009), trata de manera generalizada a la contabilidad de las actividades extractivas (Sección 34 – Actividades Especiales). Las modificaciones en esta norma, incorpora algunos párrafos de la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales – norma que establece los principios para la contabilidad de actividades extractivas en las NIIF Completas. Esta mejora a la NIIF para las PYMES, permite a los preparadores de estados financieros de este sector económico aplicar directamente los principios establecidos en la Sección 34, y no tener que hacer una referencia a las NIIF Completas.

Adicionalmente, se elimina el requerimiento de revelar información comparativa de la conciliación de los cambios en el importe en libros de activos biológicos.

Otras enmiendas relevantes a la NIIF para las PYMES

A continuación, se describen otras enmiendas a la NIIF para las PYMES que se han considerado relevantes, de acuerdo a cada sección:

- Sección 2 - Conceptos y Principios Generales

“Costo o esfuerzo desproporcionado” es un concepto muy importante en la aplicación integral de la NIIF para las PYMES que requiere el uso del juicio profesional y la mejor información disponible. Por tal motivo, las enmiendas incluyen mayor guía sobre la aplicación de la exención de “costo o esfuerzo desproporcionado”, basado en el Q&A 2012/01 emitido por el SMEIG.

La Sección 2 modificada ahora incluye el siguiente párrafo:

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

“La aplicación de un requerimiento daría lugar a un “costo o esfuerzo desproporcionado” ya sea porque el costo es excesivo (por ejemplo, los honorarios de un tasador son excesivos) o los esfuerzos de los empleados son excesivos en comparación con los beneficios que recibirían los usuarios de los estados financieros por contar con la información.”

Las enmiendas también hacen énfasis en que sólo ciertas secciones de la NIIF para las PYMES permiten el uso de la exención por costo o esfuerzo desproporcionado y están especificadas en la norma (es decir, que los preparadores no pueden ejercer discrecionalmente esta opción). Asimismo, se debe revelar en las notas a los estados financieros en qué casos se ha utilizado esta opción y cuál fue el razonamiento para hacerlo.

- **Sección 5 - Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados**

Agrupación de las partidas de otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables a resultados (o no), en concordancia con la actual NIC 1 – Presentación de Estados Financieros.

- **Sección 9 - Estados Financieros Consolidados y Separados**

Adición de la opción del método de la participación (a veces denominado “valor patrimonial proporcional”) para medir las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, en los estados financieros separados.

- **Sección 11 – Instrumentos Financieros Básicos**

Adición de una exención por “costo o esfuerzo desproporcionado” a la medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a su valor razonable. Aclaración de que la mejor evidencia del valor razonable es un “precio cotizado en un mercado activo”, en lugar de un “precio en un acuerdo de venta vinculante” (que proponía el Proyecto de Norma).

- **Sección 18 – Activos Intangibles distintos de la Plusvalía**

Cuando la vida útil de un activo intangible no pueda ser establecida con fiabilidad, la vida útil debe ser establecida mediante la mejor estimación de la gerencia y no deberá exceder los 10 años. La NIIF para las PYMES original fijaba automáticamente la vida útil en 10 años cuando ésta no podía ser establecida con fiabilidad.

- **Sección 19 - Combinaciones de Negocios y Plusvalía**

Adición de una exención por “costo o esfuerzo desproporcionado” para el reconocimiento de activos intangibles separadamente en una combinación de negocios y adición de un requerimiento para todas las entidades de proporcionar una descripción cualitativa de los factores que componen cualquier plusvalía reconocida.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Cabe indicar que esta exención por “costo o esfuerzo desproporcionado” no aplica al reconocimiento de pasivos contingentes en una combinación de negocios.

- Sección 22 – Pasivos y Patrimonio

Adición de guías esclareciendo la clasificación de instrumentos como patrimonio o pasivo, en concordancia con la *NIC 32 – Instrumentos Financieros: Presentación y Medición* de las NIIF Completas.

Incorporación de una exención por “esfuerzo o costo desproporcionado” del requerimiento para medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo al valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir y de guías que aclaran la contabilización de la liquidación del dividendo por pagar.

- Sección 33 - Información a Revelar sobre Partes Relacionadas

Alineación de la definición de “parte relacionada” con la *NIC 24 - Información a Revelar sobre Partes Relacionadas*.

- Sección 35 – Transición a la NIIF para las PYMES

La incorporación de una opción de permitir que se use la Sección 35 más de una vez—sobre la base de las modificaciones de la *NIIF 1 - Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*.

Existen otros cambios y aclaraciones menores a la NIIF para las PYMES que se espera que tengan un efecto muy limitado. En la presente nota se describen los principales cambios que se espera sean relevantes para los preparadores y usuarios de la información financiera de las PYMES.

b) Base de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía.

El dólar de los Estados Unidos fue adoptado por el Ecuador como su moneda oficial en marzo del año 2000, por lo cual, el dólar de los Estados Unidos es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables se realizan en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares de los EE.UU. para permitir la continuación del esquema monetario actual.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

d) Uso de juicios y estimaciones contables

La preparación de estados financieros de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular; sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones que describen los principales y significativos juicios de la Administración de **Inmobiliaria Inmobijara S.A.**, tales como:

Reconocimiento de Activos y pasivos por impuestos diferidos

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Adicionalmente también se reconoce un activo por impuestos diferidos para la compensación de pérdidas fiscales no utilizadas y créditos fiscales no utilizados hasta el momento procedentes de periodos anteriores.

- Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido, se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras, por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no presenta activos y/o pasivos que generen el reconocimiento de impuestos diferidos.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Provisión por deterioro de las cuentas por cobrar

La Administración efectúa al cierre de los estados financieros un análisis de la antigüedad de los saldos y el indicio de deterioro de clientes individuales observado por las cobranzas de la Compañía, a fin de establecer una adecuada provisión por deterioro de las cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no existe una provisión por concepto de deterioro de las cuentas por cobrar, considerando que no existen saldos por cobrar con antigüedad significativa.

Deterioro de activos

A cada fecha del balance la administración revisa si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el valor en libros del activo o la unidad generadora de efectivo pueda ser no recuperable; y si existen indicios de deterioro se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en periodos anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo que ocurre.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, **Inmobiliaria Inmobijara S.A.** no mantiene activo que generen el reconocimiento de un deterioro en los estados financieros.

Vida útil de los muebles, equipos y vehículos

La determinación de las vidas útiles involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisaría estos supuestos en forma periódica y los ajustaría en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio, en el caso de que en un futuro se adquiriera bienes muebles.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, **Inmobiliaria Inmobijara S.A.** no mantiene bienes muebles registrados en sus estados financieros sobre los cuales se deban determinar la vida útil respectiva.

Suposiciones e hipótesis actuariales utilizadas en el cálculo de los beneficios a empleados a largo plazo y post-empleo

La estimación de la Administración de las Obligaciones por Beneficios Definidos (OBD) se basa en un número de supuestos críticos tales como: tasas de inflación, mortalidad, tasa de descuento y la consideración de incrementos futuros en salarios. Las variaciones de estos supuestos pueden impactar el monto de las OBD y el correspondiente gasto anual por beneficios definidos, en el caso que aplicare si la Compañía tuviera personal dependiente.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no posee nómina a su cargo, por lo cual no registra gasto de nómina ni pasivos generados como es el caso de las Obligaciones por Beneficios Definidos.

e) **Negocio en marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable como empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario **Inmobiliaria Inmobijara S.A.**, es una entidad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

f) **Instrumentos financieros básicos**

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros son registrados al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados).

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros que se clasifican como activos corrientes y pasivos corrientes se valorizan al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía mantiene han sido clasificados de la siguiente manera: efectivo en caja y bancos, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se reconocen como se describe a continuación:

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

i) Efectivo en caja y bancos

El efectivo está compuesto por efectivo en caja y depósitos monetarios en bancos. Los activos registrados en efectivo se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

ii) Cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros generados en su mayoría por las ventas que se realizan a clientes en condiciones normales de crédito, por lo que las cuentas por cobrar no generan intereses.

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar, si los hubieren.

iii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar representan principalmente obligaciones de pago por bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones, y se manejan en condiciones normales de negocio por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

Adicionalmente, comprenden préstamos otorgados por sus partes relacionadas, los cuales no generan intereses y no se ha determinado un plazo de vencimiento para el cumplimiento de estas obligaciones.

g) Propiedades, neto

Son reconocidos como Propiedades, netos, aquellos bienes que se usan para propósitos administrativos y operativos, y que tienen una vida útil mayor a un periodo.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no se han establecido indicios de deterioro.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

i) Medición en el reconocimiento inicial

Las Propiedades se miden inicialmente por su costo histórico. El costo de las Propiedades comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables si fuere el caso, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

ii) Medición posterior

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía sólo mantiene registrado terrenos – inmuebles en sus estados financieros, los cuales son reconocidos inicialmente al costo y no han sido reconocidos revalúos posteriores de acuerdo a su política contable.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no posee bienes sujetos a depreciación.

h) Impuesto a la renta

La Compañía registra el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente e impuestos diferidos y se reconoce en los resultados del período, excepto en la medida en que éstos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral y/o directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso, el impuesto también se reconoce en dichas partidas.

i) Impuesto corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

ii) Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporales que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los activos y pasivos presentados en los estados financieros de **Inmobiliaria Inmobijara S.A.** no generan el reconocimiento de activos y/o pasivos por impuestos diferidos.

i) Provisiones, Activos contingentes y Pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no existen situaciones que a criterios de la Administración de Inmobiliaria Inmobijara S.A. requiera el reconocimiento de un activo y/o pasivo contingente en los estados financieros.

j) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en los estados financieros, en el período en el cual los dividendos son aprobados por la Junta General de Accionistas.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

k) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento comercial que la Compañía pueda otorgar como financiamiento, sin embargo, debido a que no ha existido financiamiento los ingresos han sido registrados sin generar ningún descuento por financiamiento.

La compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, y es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la compañía y se cumpla con los criterios específicos para cada tipo de ingreso como se describe más adelante.

Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la prestación del servicio hayan sido resueltas. Los ingresos de la compañía se reconocen cuando ha entregado el servicio al cliente de acuerdo con la condición pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Arrendamiento de bienes inmuebles

Los ingresos por arriendo de bienes inmuebles se registran cuando el ingreso puede ser estimado con fiabilidad; los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando un canon de arrendamiento mensual de los inmuebles cuyo valor se encuentra convenido mediante un contrato entre el arrendador y el arrendatario.

l) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a los resultados del periodo en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

m) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Flujos de efectivo: Comprende el efectivo en caja y bancos.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía que es el arrendamiento de bienes inmuebles, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en caja y bancos.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

n) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasifica y presenta un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- i) se espera consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación;
- ii) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se espera realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trata de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la Sección 7 de la NIIF para las Pymes), cuya utilización no está restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperan liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantienen fundamentalmente para negociación;
- iii) deben liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos son clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la Sección 3 de la NIIF para las Pymes, el ciclo normal de la operación de una entidad es el periodo de tiempo que transcurre en su proceso normal de actividades. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

4. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar el valor económico de sus flujos de efectivo, así como de sus activos y, en consecuencia, sus resultados operacionales. Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen, deudas con partes relacionadas y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. El propósito principal de estos pasivos financieros es conseguir financiamiento para el desarrollo de sus operaciones habituales. La Compañía tiene activos financieros, tales como efectivo en caja y bancos provenientes directamente de sus operaciones.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

La administración supervisa la gestión de estos riesgos controlando el cumplimiento del marco regulatorio respecto al riesgo financiero. La gerencia procura que las actividades con riesgo financiero en las que se involucra la Compañía estén controladas por políticas y procedimientos adecuados y que los riesgos financieros estén identificados, medidos y controlados de acuerdo con las políticas internas.

Las actividades para propósitos de gestión del riesgo son llevadas a cabo por ejecutivos que tienen las habilidades, la experiencia y la supervisión apropiada.

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

a) Riesgos Financieros

i) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales.

Deudores por arrendamiento de bienes inmuebles

La Compañía posee varios inmuebles que son arrendados principalmente para sus compañías relacionadas Multimetales S.A. y Megahierro S.A., cuyos valores facturados son liquidados inmediatamente, por tal razón, la Administración de Inmobiliaria Inmobijara S.A. considera que no existen riesgo de crédito.

ii) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios de precios de mercado, como las tasas de interés, precios de la mercadería, etc., afecten los ingresos de la Compañía o el valor de sus activos financieros. El objetivo de la Administración, es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

- Riesgo de tasa de interés

Las políticas en la administración de este riesgo son establecidas por la gerencia y se basa en la definición de estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de tasas de interés. La Compañía tiene como política obtener financiamiento de sus partes relacionadas, cuyas obligaciones no generan interés ni tienen fecha de vencimiento, por lo cual, la Administración de Inmobiliaria Inmobijara S.A. considera que no existen un riesgo de mercado – tasa de interés.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

b) Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables.

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la mitigación de este riesgo, y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como su gestión de liquidez.

Las obligaciones principales de la Compañía son pasivos financieros mantenidos con sus partes relacionadas; en tal sentido, la Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivos de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones con terceros.

c) Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para llevar a cabo las operaciones de la Compañía y la transformación de los productos.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control, basados en sistemas de reportes internos y externos.

5. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo del efectivo en caja y bancos es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Instituciones financieras locales		
Banco Pacifico S.A.	17.229	7.287
Total	17.229	7.287

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el efectivo en caja y bancos no tiene restricciones para su uso.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

6. Activos por impuestos corrientes

El detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto al Valor Agregado – Pagado (1)	31.813	53.357
Retenciones por cobrar – IVA (1)	31.121	
Retenciones por cobrar – IR		3.170
Total	62.934	56.527

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de Activo por Impuesto Corriente representa el valor del Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado en las adquisiciones de bienes y servicios, y el crédito tributario originado por las Retenciones de IVA realizadas por sus Clientes al momento del arrendamiento de bienes inmuebles que se encuentran pendientes de compensar; dichos valores serán liquidados en lo posterior con el Impuesto al Valor Agregado generado en el arrendamiento de bienes inmuebles.

7. Propiedades, neto

Un detalle y movimiento de las Propiedades al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	2015			Saldo al final del año
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Reclasificaciones	
No Depreciables				
Terrenos	3.254.813	1.106.805	(34.269)	4.327.349
Total costo	3.254.813	1.106.805	(34.269)	4.327.349
Depreciación acumulada	(34.269)		34.269	
Total	3.220.544	1.106.805		4.327.349

	2014			Saldo al final del año
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Reclasificaciones	
No Depreciables				
Terrenos	586.000	2.668.813		3.254.813
Depreciables				
Edificios e instalaciones	685.378		(685.378)	-
Vehículos	371.250		(371.250)	-
Total costo	1.642.628	2.668.813	(1.056.628)	3.254.813
Depreciación acumulada	(34.269)			(34.269)
Total	1.608.359	2.668.813	(1.056.628)	3.220.544

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no existen cargos por concepto de depreciación en los estados financieros.

8. Saldos con partes relacionadas – Cuentas por pagar a partes relacionadas

La Compañía realiza importantes transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros.

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por arriendo de inmuebles		
Multimetales S.A.	189.889	189.889
Megahierro S.A.	180.600	180.600
	370.489	370.489
Prestamos recibidos		
Multimetales S.A.	635.000	
Megahierro S.A.	620.000	1.437.682
	1.255.000	1.437.682
Servicios recibidos		
Cesar Enrique Jara	39.130	43.826
Enrique Jara Jara	73.782	62.696
	112.912	106.522
Total Operaciones con partes relacionadas	1.738.401	1.914.693

Los saldos con partes relacionadas que resultan de las transacciones antes indicadas al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar		
Multimetales S.A. (1)	1.085.654	632.218
Megahierro S.A. (1)	2.508.100	2.060.754
Cesar Enrique Jara (2)	40.696	
Enrique Jara Jara (2)	37.409	
Total	3.671.859	2.692.972

(1) Corresponde a saldos pendientes de pago por préstamos/financiamiento adquiridos para la compra de inmuebles, dichas obligaciones no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses. La liquidación de estas obligaciones se realizan a través de descuento de los valores que Inmobiliaria Inmobijara S.A. le factura a Multimetales S.A. y a Megahierro S.A. por el arriendo de bienes inmuebles.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

- (2) Comprende saldos pendientes de pago por servicios de representación recibidos de parte de Cesar Enrique Jara y Enrique Jara Jara en calidad de Presidente y Gerente, respectivamente, que se han generado de manera mensual conforme se han devengado durante los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente.

Transacciones con personal clave de la Compañía

Compensaciones al Personal Directivo Clave y Administradores

La Compañía ha definido para efectos de considerar personal clave, a los ejecutivos que definen políticas y lineamientos macro y que afectan directamente a los resultados, considerando los niveles de la Presidencia y Gerencia General de **Inmobiliaria Inmobijara S.A.**

Los honorarios cancelados al Personal Directivo Clave y Administradores por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 ascendieron aproximadamente a US\$ 113.000 y US\$ 107.000, respectivamente.

9. Patrimonio

Capital social

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital social de la Compañía se encuentra dividido en 800 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 dólar cada una, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumentos de capital en su totalidad y/o absorber pérdidas.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con la Compañía. Como una estrategia financiera, la Compañía recibe financiamiento de sus Partes Relacionadas, cuyas obligaciones no generan carga financiera y son descontados durante el plazo en que la Compañía entrega bienes inmuebles en arrendamiento a sus Partes Relacionadas.

10. Impuesto a la renta

(a) Conciliación tributaria

De conformidad con las disposiciones tributarias vigentes la provisión para el impuesto a la renta se calcula en base a la tasa corporativa del 22% aplicable a las utilidades gravables. Sin embargo, si las utilidades son reinvertidas (aumento de capital) la tasa de impuesto se reducirá en un 10% de la utilidad del ejercicio. Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultado antes de impuestos	169.845	115.288
Más: Gastos no deducibles	58.131	26.485
Menos: Amortizaciones pérdidas tributarias		
Menos: Deduciones especiales		
Base imponible	227.976	141.773
Impuesto a la renta causado	50.155	31.190
Anticipo calculado	15.997	9.954
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	50.155	31.190
Menos: Retenciones de impuesto a la renta del año	(29.639)	(29.639)
Menos: Retenciones de impuesto a la renta de años anteriores	(3.170)	(4.721)
impuesto a la renta por pagar (crédito tributario)	17.346	(3.170)

El movimiento del impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al comienzo del año		
Provisión del año	50.155	31.190
Retenciones en la fuente	(32.809)	(34.360)
Saldo de Impuesto a la renta por pagar (crédito tributario)	17.346	(3.170)

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Las normas tributarias exigen el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta” cuyo valor es el cálculo en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y el 0,4% de los activos. Además, se establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definido, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución pudiendo ser aplicables de acuerdo a las normas que rigen la devolución de este anticipo.

Hasta el año 2010 los dividendos declarados o pagados a favor de accionistas nacionales o del exterior no se encontraban sujetos a retención alguna adicional. A partir del año 2011 los dividendos que son distribuidos a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a una retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las razones que se detallan a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>
Tasa impositiva nominal	22,00%	37.366	22,00%	25.363
Más: Gastos no deducibles	7,53%	12.789	5,05%	5.827
Tasa impositiva efectiva	29,53%	50.155	27,05%	31.190

(b) Impuesto a la renta corriente

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	17.346	
Impuesto al Valor Agregado por pagar	3.705	
Retenciones de IVA por pagar	1.947	1.759
Retenciones en la fuente por pagar	2.167	2.128
Total	25.164	3.887

Los pasivos por impuestos corrientes, son liquidados de acuerdo a la fecha de exigibilidad determinada por el organismo de control.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

(c) Situación fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2012 al 2015.

(d) Precios de transferencia

Los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares (US\$3.000.000) de los Estados Unidos de América deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y, aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia; los cuales deberán ser presentados en un plazo no mayor de dos meses; contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

La Compañía basada en el monto de las operaciones con relacionadas no requiere la realización del informe de precios de transferencia, ni la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas a las autoridades; debido a lo mencionado no se han generado ajustes por precios de transferencia que afecten la determinación del impuesto a la renta del año.

(e) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- La tenencia de inversiones en el exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- La tasa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5%.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta 1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

(f) Reformas tributarias - Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

Mediante Registros Oficiales Nos. 405 publicado el 29 de diciembre 2014 y 407 publicado el 31 de diciembre de 2014, el Servicio de Rentas Internas introdujo modificaciones a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, que tendrán vigencia a partir del 1 de enero de 2015, y que incluyen entre otros los siguientes aspectos:

- Considerar como ingreso gravado la venta de acciones y participaciones.
- Incremento de retenciones en la fuente sobre pagos de no residentes en el Ecuador (antes pagos al exterior)
- Se exonera el plazo del pago del impuesto a la renta a 10 años para inversiones nuevas y productivos en los sectores económicos de que terminaron como industrias básicas de conformidad con la Ley
- Considera como no deducible la depreciación de los activos revaluados y las pérdidas por enajenación directa o indirecta de activos fijos o corrientes, acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares a partes relacionadas.
- Limita y condiciona la deducibilidad de gastos de publicidad.
- Limita la deducibilidad de regalías, servicios técnicos, de consultoría, etc.
- Se elimina de los rubros de activo y patrimonio el saldo de los bienes revaluados para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta.
- Se permite el reconocimiento de ciertos activos por impuestos diferidos.
- Se incrementa beneficios de deducción para el cálculo del impuesto a la renta por sueldos por pagos a adultos mayores y migrantes retornados mayores de 40 años.
- Se agrega como beneficio la deducción del 100% adicional por 5 años para las micro y pequeñas empresas sobre algunos rubros.
- Se establece incentivos de estabilidad tributaria en contratos de inversión.
- Se reforma las exenciones respecto de las retenciones en la fuente en pagos al exterior a compañías de seguros.
- Se incrementa la tasa nominal de impuesto a la renta para sociedades hasta el 25% bajo ciertas circunstancias.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

- Se establece retención en la fuente de impuesto a la renta en caso de que cualquier sociedad conceda a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales.
- Incrementa hasta el 13% el porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de dividendos a personas naturales.

11. Ingresos ordinarios

Los ingresos por actividades ordinarias correspondiente al arrendamiento de bienes inmuebles, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, ascienden a US\$ 370.489 para cada año sobre el cual se informa.

Los cánones de arrendamiento de los bienes inmuebles se mantuvieron constantes en el año 2015 con relación al año 2014, sin embargo, para el año 2016, la Compañía ha procedido con la renovación de los contratos de arrendamiento, sobre los cuales se ha incrementado el valor de los cánones mensuales, basados en diferentes factores del mercado.

12. Gastos de administración y ventas

Un resumen de los gastos por su naturaleza por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gastos de administración		
Honorarios	137.107	131.078
Servicios básicos	1.755	7.568
Impuestos y contribuciones	29.673	79.789
Otros	23.394	29.716
Total	191.929	248.151
Gastos de venta		
Mantenimientos y reparaciones	5.906	7.050
Transportes	40	
Otros	2.935	
Total	8.881	7.050

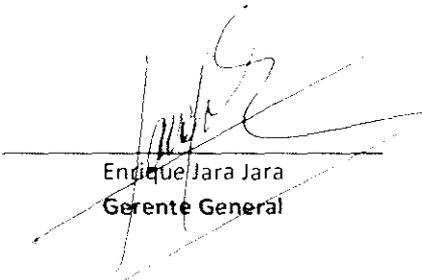
13. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de preparación de este informe (8 de abril de 2016), no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

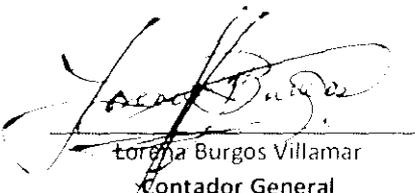
Inmobiliaria Inmobijara S.A.

14. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de **Inmobiliaria Inmobijara S.A.** por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015 han sido autorizados por la Gerencia para su publicación el 30 de marzo de 2016; y, serán aprobados de manera definitiva sin modificaciones en la Junta General Ordinaria de Accionistas, de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



Enrique Jara Jara
Gerente General



Lorena Burgos Villamar
Contador General