

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2016 y 2015
(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 Megametales S.A. (Megametales S.A. antes denominada Megahierro S.A., cuyo cambio de razón social se dio mediante escritura pública con fecha 1 de septiembre de 2016, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 19 de octubre de 2016).

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 2016, 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 presentes 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 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, **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 2016 y 2015, **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.

Provisión por beneficios definidos

Corresponde a la provisión para jubilación patronal a la que tienen derecho los empleados y trabajadores que hayan cumplido entre 20 y 25 años de servicio o más, o que cumplieren ese tiempo en forma continua o interrumpida dentro de la Compañía, o cuando en ese instante reúnan los requisitos necesarios, de acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana.

Al y por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros

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

i) Efectivo en bancos

El efectivo está compuesto por 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 2016 y 2015 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 2016 y 2015, la Compañía sólo mantiene registrados 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 2016 y 2015, 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 periodo, 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 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, 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) Capital social, reservas y distribución de dividendos

El estado de cambios en el patrimonio de los accionistas incluye: el capital social, aportes para futuras capitalizaciones, las reservas legal y facultativa y, los resultados acumulados. *(véase nota 9)*

El capital social representa las acciones comunes, pagadas y en circulación emitidas.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Incluyen todas las utilidades actuales y de periodos anteriores.

Resultados Acumulados

De acuerdo a la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general. Hasta el año 2015 los resultados acumulados, comprende los remanentes de utilidades no distribuidas a sus accionistas.

A partir del año 2016, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Compañía, las compañías deberán considerar que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

k) Distribución de dividendos

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

l) Estado del resultado integral

El estado del resultado integral del periodo fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral, en un único estado financiero. Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del periodo. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

m) 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.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

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.

n) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a los resultados del período 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.

o) 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 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.

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

p) 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;

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

- 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 período 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.

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.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

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 a sus compañías relacionadas Multimetales S.A. y Megametales S.A., cuyos valores facturados son liquidados inmediatamente, por tal razón, la Administración de Compañía 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 la Compañía considera que no existen un riesgo de mercado – tasa de interés.

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.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

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 bancos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de bancos comprende efectivo en cuenta corriente del Banco del Pacífico. El efectivo en bancos no tiene restricciones para su uso.

6. Activos por impuestos corrientes

El detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto al Valor Agregado pagado		31.813
Retenciones por cobrar - IVA	43.080	31.121
Total	43.080	62.934

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016 y 2015 es como sigue:

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

	Saldo al 01.ene.2015	Adiciones	Reclasif.	Saldo al 31.dic.2015	Adiciones	Saldo al 31.dic.2016
No Depreciables						
Terrenos	3.254.813	1.106.805	(34.269)	4.327.349	478.177	4.805.526
Total costo	3.254.813	1.106.805	(34.269)	4.327.349	478.177	4.805.526
Depreciación acumulada	(34.269)		34.269			
Total	3.220.544	1.106.805	-	4.327.349	478.177	4.805.526

Al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existen cargos por concepto de depreciación en los estados financieros.

8. Transacciones y saldos con 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 2016 y 2015, es el siguiente:

	2016	2015
Ingresos por arriendo de inmuebles		
Multimetales S.A.	364.800	189.889
Megahierro S.A.	483.600	180.600
	848.400	370.489
Prestamos recibidos		
Multimetales S.A.	603.080	635.000
Megahierro S.A.	2.756	620.000
	605.836	1.255.000
Servicios recibidos		
Cesar Enrique Jara	35.870	39.130
Enrique Jara Jara	49.006	73.782
	84.876	112.912
Compras de bienes y/o servicios		
Multimetales S.A.	186	43
Megahierro S.A.	4.329	2.878
	4.515	2.921
Total Operaciones con partes relacionadas	1.543.627	1.741.322

Los saldos con partes relacionadas que resultan de las transacciones antes indicadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son como sigue:

	2016	2015
Pasivos		
Cuentas por pagar comerciales		
Multimetales S.A. (1)	1.338.709	1.085.654
Megahierro S.A. (1)	2.046.842	2.508.100
Cesar Enrique Jara (2)	71.609	40.696
Enrique Jara Jara (2)	74.954	37.409
Total	3.532.114	3.671.859

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

- (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 realiza a través de descuento de los valores que **Inmobiliaria Inmobijara S.A.** le factura a Multimetales S.A. y a Megametales S.A. por el arriendo de bienes inmuebles.
- (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 2016 y 2015, 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 2016 y 2015 ascendieron aproximadamente a US\$ 84.875 y US\$ 112.912, respectivamente.

9. Patrimonio

Capital social

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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.

Reserva facultativa

Por decisión de la Junta General Ordinaria de Accionistas, durante el año 2016, se realizó la creación de una reserva especial facultativa por US\$ 119.690, que corresponde a la totalidad de la utilidad neta del ejercicio económico 2015, en cumplimiento a las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, sobre el destino de las utilidades.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

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.

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 y otros pasivos por impuestos corrientes

(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 por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado antes de impuestos	677.708	169.845
Más: Gastos no deducibles	3.064	58.131
Base imponible	680.772	227.976
Impuesto a la renta causado (1)	97.556	50.155
Anticipo calculado	20.561	15.997
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	97.556	50.155
Menos: Retenciones de impuesto a la renta del año	(67.872)	(29.639)
Menos: Retenciones de impuesto a la renta de años anteriores		(3.170)
Impuesto a la renta por pagar (nota 10c)	29.684	17.346

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

- (1) El gasto por impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 en el estado de resultados difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre del ejercicio fiscal sobre el resultado antes de impuesto a la renta, lo cual se debe a que la Compañía ha hecho uso del beneficio tributario por reinversión de utilidades, como se muestra a continuación:

	Base	Tarifa de IR	IR Causado
Valor que se va a reinvertir	522.137	12%	62.656
Valor que no se va a reinvertir	158.635	22%	34.900
Base Imponible total	680.772		97.556

El gasto por impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 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:

Detalle	2015	
	Porcentaje	Valor
Tasa impositiva nominal	22,00%	37.366
Más: Gastos no deducibles	7,53%	12.789
Tasa impositiva efectiva	29,53%	50.155

Anticipo de Impuesto a la Renta

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.

Devolución del Anticipo de Impuesto a la Renta

A partir del año 2016, de acuerdo a las reformas que se incluyeron en la Ley de Régimen Tributario Interno y que fueron publicadas en la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios Sectores Productivos e Interpretativa del Artículo 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, según Registro Oficial No. 860 del 12 de octubre de 2016, el Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo de Impuesto a la Renta cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo y siempre que este supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria mediante resolución de carácter general, en la que se podrá también fijar un tipo impositivo efectivo promedio por segmentos. Este anticipo, en caso de no ser acreditado al pago del impuesto a la renta causado o de no ser autorizada su devolución se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC17-00000121 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 15 de febrero de 2017, la Administración Tributaria estableció el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes del ejercicio fiscal 2016 y fijó las condiciones, procedimientos y control para la devolución del excedente del anticipo del impuesto a la renta pagado con cargo al ejercicio fiscal 2016.

El impuesto a la Renta Causado del año fiscal 2016 es mayor al Anticipo de Impuesto a la Renta.

(b) Dividendos

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. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no ha distribuido dividendos a sus accionistas.

(c) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

Detalle	2016	2015
Impuesto a la renta por pagar (1)	29.684	17.346
Impuesto al Valor Agregado por pagar		3.704
Retenciones de IVA por pagar	439	1.947
Retenciones en la fuente por pagar	332	2.167
Total	30.455	25.164

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

(1) El movimiento del impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	2016	2015
Saldo inicial del periodo	17.346	
Cancelaciones	(17.346)	
Provisión del impuesto a la renta del año	97.556	50.155
Compensación:		
Retenciones de impuesto a la renta del año	(67.872)	(32.809)
Saldos al fin del año (nota 10a)	29.684	17.346

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

(d) 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 2013 al 2016.

(e) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

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 periodo 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.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, debido a que las transacciones con compañías relacionadas no superan los US\$ 3.000.000, la Administración considera que la Compañía se encuentra exenta del Régimen de Precios de Transferencia, por lo que, no se han generado ajustes por precios de transferencia que afecten la determinación del impuesto a la renta de los años terminados a dicha fecha.

(f) 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.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

- 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.
- 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.

(g) 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 se encuentran vigentes desde el 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.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

- Se incrementa la tasa nominal de impuesto a la renta para sociedades hasta el 25% bajo ciertas circunstancias.
- 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.

(h) Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016

La Ley se publicó en el Suplemento del Registro Oficial No. 759 de 20 de mayo de 2016, la cual establece algunas contribuciones y disposiciones en materia tributaria.

Incremento del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un año

- Se incrementa la tarifa del IVA al 14% durante el periodo de hasta un año.
- Las personas naturales que sean consumidores finales y realicen sus adquisiciones de bienes o servicios, en la provincia de Manabí, el cantón Muisne y en las otras circunscripciones de la provincia de Esmeraldas que se definan mediante Decreto, recibirán del Estado un descuento equivalente al incremento de dos puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos.
- Por este mismo plazo se dispone la devolución o compensación adicional de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado en transacciones realizadas con dinero electrónico, es decir una devolución total de 4 puntos porcentuales.

(i) Ley Orgánica Para El Equilibrio de las Finanzas Públicas

Mediante Suplemento del Registro Oficial Suplemento 744 de 29 de abril de 2016 se publicó la Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas, y mediante Suplemento del Registro Oficial 771 del 8 de junio de 2016, se publica el Decreto Ejecutivo 1064 acerca del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas. Esta ley introdujo aspectos como:

Incentivos tributarios

- Pago con dinero electrónico, disminución del IVA en:
 - 4 puntos del IVA al consumir con efectivo desde mi celular (dinero electrónico).
 - 1 punto del IVA al consumir con tarjeta de crédito, débito o prepago.
 - Los contribuyentes que pertenecen al RISE y pagan sus cuotas mensuales o anuales a tiempo con efectivo desde mi celular (dinero electrónico), obtienen una devolución del 5% del valor de la cuota, más el 5% por comprar y vender con efectivo desde mi celular (dinero electrónico)
- Reducción del Impuesto a la Renta para microempresas, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal corriente ... Una suma equivalente al 50% del impuesto a la renta determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que les hayan sido practicadas en el mismo.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

- Rebaja del anticipo del Impuesto a la Renta, a todas las empresas que utilicen efectivo desde mi celular (dinero electrónico), se excluirán de la parte de los ingresos, aquellos obtenidos en dinero electrónico, y de la parte de los costos y gastos, aquellos realizados con dinero electrónico, de conformidad con las condiciones y límites dispuestos mediante resolución del Servicio de Rentas Internas.
- Impuesto a la Salida de Divisas, eliminación del ISD en transacciones de hasta USD 5.000 anuales con tarjetas de crédito y débito. Exención de ISD para traslados en efectivo por motivos de viaje, por un monto de hasta USD 1.098. Por cada menor de edad que viaje con un adulto se podrá llevar un valor adicional de USD 366. El límite para la exención en estudios o enfermedades catastróficas, será de \$5.585.
- Pago de obligaciones con el SRI e IESS, se extiende el plazo de pago de obligaciones tributarias con vencimiento entre enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, a los proveedores del Estado que cuentan con órdenes de pago pendientes (emitidas por la entidad estatal correspondiente) por más de 30 días calendario y cuyo valor sea igual o mayor al monto de los impuestos adeudados, sin que se generen intereses ni multas. El plazo se extenderá hasta que las órdenes de pago se cancelen por parte del Ministerio de Finanzas o de las empresas públicas del Gobierno Central.
- Exoneración de ICE a donaciones por el terremoto, a los bienes que se donan a los afectados del terremoto, a través de una institución pública.

Corrección de abusos y excesos en el uso de beneficios tributarios

- Devolución de impuestos, No se elimina ningún beneficio tributario para personas de la tercera edad y personas con discapacidad, únicamente se fijan nuevos límites máximos, para que el beneficio sea directo para las personas de menos recursos. El monto máximo para devolución de IVA a personas de la tercera edad y discapacidad es de hasta \$ 87,84 dólares mensuales. Se mantiene la devolución de IVA sin límite para implementos, equipos y aparatos médicos para atención de discapacidad.
- Impuestos de vehículos de personas de la tercera edad y con discapacidad, Monto máximo para importar o comprar localmente un vehículo para personas con discapacidad exento de tributos. Vehículo para su uso con un precio de venta al público aproximado a USD 42.000 y vehículo para uso colectivo con un precio de venta al público aproximado a USD 86.000. Rebaja de impuesto a la propiedad de vehículos. Para personas de la tercera edad, se resta USD 7.819 al valor del avalúo actual de su vehículo. Para personas con discapacidad, se resta USD 11.170 al valor del avalúo actual de su vehículo.

Redistribución, justicia y equidad

- Impuesto a la Salida de Divisas para espectáculos públicos, e incorpora la retención del ISD por espectáculos públicos para que las utilidades generadas por este concepto cancelen el impuesto al momento del pago.

Prevención del fraude y recaudación

- ICE sobre telefonía celular de sociedades, se fija el ICE de 15% sobre la telefonía fija y móvil de las sociedades. Los planes exclusivos de internet y datos continuarán exentos.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

- Impuesto a la Renta de mineras, Se establece la retención del Impuesto a la Renta por cada transacción en la comercialización de nuestros minerales, para evitar la evasión del pago de este impuesto mediante el uso de empresas fantasmas. Además, se establece un abono del 2% por regalías a la actividad minera por cada transacción.
- Transferencias Comerciales, las empresas nacionales que realicen transacciones comerciales con otras empresas extranjeras cuyos países tengan convenios de doble imposición con el Ecuador, deberán realizar la retención del impuesto a la Renta sobre cada transacción, con derecho a devolución luego de verificada la transacción

11. Ingresos ordinarios

Los ingresos por actividades ordinarias correspondiente al arrendamiento de bienes inmuebles, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015, ascienden a US\$ 848.400 y US\$ 370.489 para cada año sobre el cual se informa. (véase nota13)

Los cánones de arrendamiento de los bienes inmuebles se mantuvieron constantes en el año 2015 con relación al año 2014 (ingresos por arriendos US\$ 370.489), sin embargo, para el año 2016, la Compañía procedió 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 operativos

Un resumen de los gastos operativos por su naturaleza por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Detalle	2016	2015
Honorarios	95.548	137.107
Impuestos y contribuciones	30.926	29.673
Mantenimientos y reparaciones	15.468	5.906
Servicios básicos	485	1.755
Transportes	4.708	40
Otros	23.557	26.329
Total	170.692	200.810

13. Compromisos contractuales

La Compañía mantiene suscrito Contratos con sus relacionadas, mediante los cuales ha entregado en arrendamiento bienes inmuebles (terrenos) que posee, sobre los cuales, sus relacionadas han realizado adecuaciones e instalaciones para el desarrollo de su actividad económica. Un resumen es como sigue:

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Contratos Suscritos Entre la Compañía y Megametales S.A.

La Compañía ha suscrito contratos con su relacionada Megametales S.A., para lo cual, ha entregado en arrendamiento cinco bienes inmuebles (terrenos), cuyos contratos fueron renovados el 1 de enero de 2016 con un plazo de duración de 10 años. La Compañía durante el año 2016 recibió ingresos por estos contratos por un total de US\$ 483.600 (US\$ 180.600 en el año 2015).

Contratos Suscritos Entre la Compañía y Multimetales S.A.

La Compañía ha suscritos contratos con su relacionada Multimetales S.A., para lo cual, ha entregado en arrendamiento seis bienes inmuebles (terrenos), cuyos contratos fueron renovados el 1 de enero de 2016 con un plazo de duración de 10 años. La Compañía durante el año 2016 recibió ingresos por estos contratos por un total de US\$ 364.800 (US\$ 189.889 en el año 2015).

14. Eventos subsecuentes

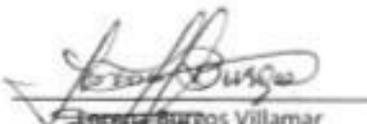
Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de preparación de este informe (1 de abril de 2017), no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

15. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Inmobijara S.A. por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 han sido autorizados por la Gerencia para su publicación el 13 de marzo de 2017; 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, Valores y Seguros del Ecuador.



Enrique Jara Jara
Gerente General



Enrique Burgos Villamar
Contador General