

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Informe de los Auditores Independientes

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de
2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados
Unidos de América - US\$)

**INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
DICIEMBRE 31 DE 2016**

ÍNDICE

1. Abreviaturas usadas	2
2. Opinión de los Auditores Independientes	3-5
3. Estados de situación financiera	6-7
4. Estados de resultados integrales	8
5. Estados de cambios en el patrimonio	9
6. Estados de flujos de efectivo	10-11
7. Notas a los estados financieros	12

**INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
DICIEMBRE 31 DE 2016**

Abreviaturas usadas:

- US \$ - Dólar estadounidense
- S.R.I. - Servicio de Rentas Internas
- I.V.A. - Impuesto al Valor Agregado
- R.U.C. - Registro Único de Contribuyentes
- I.E.S.S. - Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
- NIC - Norma Internacional de Contabilidad
- CINIIF - Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Asamblea de Socios de:
INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA. al 31 de diciembre de 2016, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo a dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA. de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

4. La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.
5. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.
6. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

7. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
8. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
 - 8.1. Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
 - 8.2. Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
 - 8.3. Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
 - 8.4. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si determinamos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
9. Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Pedro Ponce Carrasco E9-25
y Av. 6 de Diciembre,
Edif. Multiapoyo, Piso 9
Quito, Ecuador

PBX +593 2 3530 204
www.uhyassurance.ec

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

10. Nuestros informes de cumplimiento de las obligaciones tributarias de INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., como agente de percepción y retención; y, de procedimientos previamente acordados relacionado con la verificación del grado de cumplimiento de las políticas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

UHY Assurance & Services Auditores Cía. Ltda.
RNAE 0603



Edgar Ortega H.
Socio de Auditoría

Quito DM, 20 de Abril de 2017

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activo	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(US\$)</u>	<u>(US\$)</u>
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	512,017	1,321,379
Inversiones temporales (Nota 5)	1,100,000	-
Cuentas por cobrar, neto de estimación de provisión por cuentas de dudoso cobro (Nota 6)	359,767	470,840
Activos financieros corrientes	31,231	47,060
Activos por impuestos corrientes (Nota 7)	23,007	67,472
Total activo corriente	<u>2,026,022</u>	<u>1,906,751</u>
Activo no corriente		
Cuentas por cobrar largo plazo (Nota 6)	18,669	86,387
Propiedades y equipo (Nota 8)	52,399	57,900
Propiedades de inversión (Nota 9)	27,876,405	27,657,923
Inversiones disponibles para la venta (Nota 10)	162,499	184,505
Activo por impuesto diferido (Nota 11)	231,397	89,954
Total activo no corriente	<u>28,341,369</u>	<u>28,076,668</u>
Total Activos	<u>30,367,392</u>	<u>29,983,420</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(US\$)</u>	<u>(US\$)</u>
Pasivo		
Pasivo corriente		
Cuentas por pagar (Nota 12)	113,261	1,297,043
Obligaciones con instituciones financieras (Nota 13)	1,256,534	1,143,814
Otras obligaciones corrientes (Nota 14)	16,740	35,588
Pasivos acumulados (Nota 15)	106,141	156,899
Ingresos diferidos (Nota 16)	531,451	411,983
Total pasivo corriente	<u>2,024,126</u>	<u>3,045,327</u>
Pasivo no corriente		
Cuentas por pagar (Nota 12)	1,295,027	5,795,027
Obligaciones con instituciones financieras (Nota 13)	9,200,939	3,892,272
Beneficios a empleados largo plazo (Nota 17)	11,404	3,744
Ingresos diferidos largo plazo (Nota 16)	3,756,658	3,512,359
Total pasivo no corriente	<u>14,264,028</u>	<u>13,203,402</u>
Total Pasivo	<u>16,288,154</u>	<u>16,248,729</u>
Patrimonio		
Capital social (Nota 18)	8,362,200	8,362,200
Reserva legal (Nota 18)	67,969	35,543
Otros resultados integrales (Nota 18)	(3,103)	(2,568)
Resultados acumulados: (Nota 18)		
Adopción primera vez NIIF	3,839,351	3,839,351
Resultados acumuladas	1,467,219	869,333
Resultado del ejercicio	345,601	630,831
Total Patrimonio	<u>14,079,237</u>	<u>13,734,691</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>30,367,392</u>	<u>29,983,420</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.
 ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2016</u> <u>(US\$)</u>	<u>2015</u> <u>(US\$)</u>
Ingresos por actividades ordinarias	3,496,425	2,495,940
Utilidad bruta en ventas	<u>3,496,425</u>	<u>2,495,940</u>
Gastos administrativos y de ventas (Nota 19)	(2,289,292)	(1,207,667)
Pérdida operacional	<u>1,207,133</u>	<u>1,288,272</u>
Ingresos extraordinarios	47,305	137,473
Gastos financieros	(711,104)	(584,792)
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	<u>543,334</u>	<u>840,954</u>
Impuesto a la renta (Nota 20)	(284,350)	(192,430)
Impuesto diferido	86,617	(17,692)
Resultado neto del periodo	<u>345,601</u>	<u>630,831</u>
Otros resultados integrales		
(Pérdidas) actuariales	(535)	(3,072)
Total otros resultados integrales	<u>(535)</u>	<u>(3,072)</u>
Total resultado integral del ejercicio	<u>345,066</u>	<u>627,759</u>
Utilidad neta por participación	<u>0.04</u>	<u>0.08</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Reserva Legal	Aportes futuras capitalizaciones	Otros resultados integrales	Resultados Acumulados			Total US \$
					Aplicación de NIIF	Resultados Acumulados		
Saldo al 01 de enero de 2015	3,505,240	8,844	4,859,960	504	3,839,351	896,032	13,109,931	
Incremento y disminución de capital	4,856,960	-	-	-	-	-	4,856,960	
Transferencia de aporte futuras capitalizaciones	-	-	(4,859,960)	-	-	-	(4,859,960)	
Apropiación de reservas	-	26,699	-	-	-	(26,699)	-	
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	(3,072)	-	630,831	627,759	
Saldo al 31 de diciembre de 2015	8,362,200	35,543	-	(2,568)	3,839,351	1,500,165	13,734,691	
Apropiación de reservas	-	32,426	-	-	-	(32,426)	-	
Ajustes por jubilación y desahucio	-	-	-	-	-	(520)	(520)	
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	(535)	-	345,601	345,066	
Saldo al 31 de diciembre de 2016	8,362,200	67,969	-	(3,103)	3,839,351	1,812,820	14,079,237	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2016</u> <u>(US\$)</u>	<u>2015</u> <u>(US\$)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de las ventas de bienes	4,066,022	4,624,813
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(8,774,406)	4,571,233
Otras (salidas) de efectivo	(444,371)	(552,239)
Efectivo neto (utilizado)/provisto en actividades de operación	<u>(5,152,755)</u>	<u>8,643,807</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de propiedad, planta y equipo	-	(57,900)
Adiciones de propiedades de inversión	-	(8,883,580)
Venta de propiedad, planta y equipo	-	650,000
Inversiones disponibles para la venta	22,006	102,313
Efectivo neto provisto / (utilizado) en actividades de inversión	<u>22,006</u>	<u>(8,189,167)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Financiación por préstamos a largo plazo	5,421,387	(995,720)
Pólizas de acumulación	(1,100,000)	-
Efectivo neto procedente/(utilizado) en actividades de financiamiento	<u>4,321,387</u>	<u>(995,720)</u>
(Decremento) neto en efectivo y sus equivalentes	(809,362)	(541,081)
Saldo al inicio del año	1,321,379	1,862,460
Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>512,017</u>	<u>1,321,379</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.
CONCILIACION ENTRE EL RESULTADO NETO Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2016</u> <u>(US\$)</u>	<u>2015</u> <u>(US\$)</u>
Resultado neto del año	345,601	630,831
Otros resultados integrales	(535)	(3,072)
Ajuste por partidas distintas al efectivo:		
Otros resultados integrales	535	3,072
Depreciación y deterioro de propiedades de inversión	696,971	246,932.23
Ajustes depreciación propiedad de inversión	(909,953)	(112,244)
Provisión para cuentas incobrables	21,074	963
Provisión obligaciones patronales	7,126	359
Participación trabajadores	95,882	148,404
Impuesto a la renta	284,350	192,430
Impuesto diferido	86,617	17,718
Otros ajustes	(174,043)	(293,482)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	90,807	526,061
Activos financieros corrientes	15,829	27,519
Pagos anticipados	-	16,479
Activos por impuestos corrientes	(294,711)	(7,108)
Activos financieros largo plazo	-	20,561
Cuentas por cobrar a largo plazo	67,718	64,558
Cuentas por pagar, ingreso diferido y otras cuentas por pagar	(1,463,628)	1,021,733
Obligaciones corrientes	(18,848)	(286,648)
Pasivos acumulados	(146,641)	(115,514)
Anticipo clientes	-	437
Cuentas por pagar a largo plazo	(4,500,000)	4,423,584
Ingreso diferido a largo plazo	643,093	2,120,234
Flujos de efectivo netos (utilizados)/procedentes en actividades de operación	<u><u>(5,152,755)</u></u>	<u><u>8,643,807</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Descripción del negocio y operaciones

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., se constituyó como Compañía de Responsabilidad Limitada con domicilio principal en la ciudad de Quito, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Séptimo del Distrito Metropolitano de Quito el 23 de enero de 2006, aprobada mediante Resolución 07.Q.II.001675 el 18 de abril 2007 y fue inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 15 de mayo del 2007.

Mediante escritura pública otorgada el 19 de junio del 2009 ante la Notaría Décima Primera del Distrito Metropolitano de Quito, se efectúa el cambio de denominación de la Compañía INMOBILIARIA GSM CÍA. LTDA., por INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., y la reforma de estatutos de la Compañía como consecuencia del cambio de nombre.

El principal objeto social de la Compañía es el comercio de materiales para la construcción de todo tipo de bienes, sea en calidad de proveedores o comerciantes directos y construcción y adquisición de todo tipo de bienes raíces o edificios con el fin de realizar construcciones para el arrendamiento y venta.

(2) Principales políticas contables

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la presentación y preparación de los Estados Financieros de la Compañía, se presentan a continuación:

Bases de preparación. -

Los estados financieros de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como, los requerimientos y resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

La preparación de los estados financieros, conforme las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Declaración de cumplimiento. -

La Administración de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., declara que las Normas Internacionales de Información Financiera han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Moneda funcional y de presentación. -

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que lo acompañan, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera.

La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Estados financieros. -

Los estados financieros de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015; así como los estados de resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 se acompaña adicionalmente de las presentes notas explicativas.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes. -

En los estados de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros; y, como no corrientes, los saldos mayores a ese periodo.

Uso de estimaciones y juicios. -

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente; así como también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración

De los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Periodo económico. -

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre.

Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

La Gerencia General y Gerencia Administrativa y Financiera de la Compañía son las responsables de monitorear periódicamente los factores de riesgo más relevantes de INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., en base a una metodología de evaluación continua. La Compañía administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describen a continuación:

Riesgo de liquidez. - El riesgo de liquidez de INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera y del entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la Compañía cumpla con sus obligaciones.

Riesgo de inflación. - El riesgo de inflación proviene del proceso de evolución continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

Riesgo crediticio. - El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Los principales activos financieros de INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., son los saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, que

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo del crédito de la Compañía es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Administración de la Compañía en función de la experiencia de ejercicios anteriores y su valoración del entorno económico actual.

Riesgo de tasa de interés. - El principal objetivo en la gestión de riesgo de la tasa de interés es obtener el equilibrio a la estructura de financiamiento, lo cual, permite a INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., minimizar el costo de la deuda con una volatilidad reducida en el estado de resultados. Este descenso en las tasas de interés se debe a una política de gobierno, que mediante decretos presidenciales organizó el manejo y la fijación de las tasas.

Efectivo y equivalentes de efectivo. -

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo, a los saldos de caja y bancos sin restricciones, así como a las inversiones de corto plazo (con contrataciones menores a 3 meses de plazo) y de alta liquidez, si las hubiere.

En el estado de situación financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones financieras, dentro del grupo de pasivos corrientes.

Activos financieros. -

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. - Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para su negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para su venta a menos que se designen como coberturas.

Los activos financieros de esta categoría se clasifican como activos corrientes si se espera que se vayan a liquidar en doce meses; caso contrario, se clasifican como no corrientes.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activos financieros disponibles para la venta. - Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros que, en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento. - Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del periodo en el que ocurra.

Préstamos y partidas por cobrar. - Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes, así como a otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero de considerarse material y/o deterioro de valor si los hubiere.

Para el costo financiero la Compañía considera como tasa de descuento a la utilizada en un instrumento financiero que posea similares características.

Deterioro de cuentas incobrables. -

La estimación de cuentas de dudoso cobro se incrementa mediante provisiones con cargo a resultados del periodo y se disminuye por los castigos de las cuentas consideradas irre recuperables.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a las diferencias entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados descontados a la tasa de interés.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado.
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago de la deuda principal.
- Probabilidad de que el obligado entre en insolvencia.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Desaparición de un mercado activo para activos financieros.
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

Pagos anticipados. -

Corresponden principalmente a los anticipos entregados a terceros para la adquisición de inventarios, bienes e insumos o la prestación de servicios, además de los seguros pagados por anticipado y otros pagos, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Propiedades y equipos. -

Medición en el momento del reconocimiento. - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo. - para las partidas de muebles y enseres, equipos de oficina, equipos de computación, instalaciones, equipos de producción, y vehículos, la Compañía después del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Medición posterior al reconocimiento: valor razonable o revaluación como costo atribuido. - para el caso de edificios, la entidad ha optado, en la fecha de transición a NIIF, por la medición de dichas partidas de propiedades y equipos, por su valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.

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

Método de depreciación y vidas útiles. - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva por ser considerado un cambio en estimación contable.

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

<u>Rubro de propiedades y equipos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria y equipo	10

Retiro o venta de propiedades y equipos. - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Deterioro del valor de los activos. -

Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

Propiedad de Inversión. –

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedad de inversión se miden inicialmente por su costo incluyendo los costos de la transacción.

El costo de la propiedad de inversión comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja de precio y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que se pueda operar de la forma prevista para la administración.

Cuando el valor según libros es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libro es ajustado a su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gastos en los resultados de la compañía.

Medición posterior al reconocimiento inicial. - Después del reconocimiento inicial las propiedades de inversión son medidas a su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan al resultado en el periodo en que se producen.

Disposiciones de propiedades de inversión. –La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros de activo a la fecha de la transacción.

Depreciación de propiedades de inversión. –Las propiedades de inversión se deprecian desde que están en condiciones de ser usados.

Los gastos por depreciación en las propiedades de inversión se cargan a los resultados del periodo aplicando el método de la línea recta en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, de acuerdo a los siguientes años de vida:

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Tipo de bienes	Número de años
Edificios estructuras grandes	50
Edificios estructuras pequeñas	35
Instalaciones	15

Vida útil de las propiedades de inversión. –

La determinación de las vidas útiles de los componentes de la vida útil definida involucra juicios y supuesto que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, la Compañía mantiene como política capitalizar los costos financieros durante el periodo de construcción o adquisición, en tanto estos activos califiquen por extensión del tiempo en puesta en operación y por los montos de inversión involucrados. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenciones y son registradas con cargo a resultados en el periodo que ocurren.

Deterioro de activos no financieros. -

Los activos sujetos a depreciación (propiedades de inversión) y sujetos a no amortización (intangibles) se someten a prueba de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que no pueden recuperar su valor en libro. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede al valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su valor en venta o en su valor en uso. Para efecto de la evaluación por deterioro los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que genere flujo de efectivos identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso de que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar. -

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Obligaciones financieras. -

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

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

Beneficios a los empleados, corto plazo. -

Corresponde principalmente a:

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

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Impuesto a la renta. -

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Para los años 2016 y 2015 la tarifa general del impuesto a la renta para sociedades es del 22%, no obstante la tarifa impositiva será del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

La entidad reconocerá un impuesto diferido activo para todas aquellas diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período; excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Según la NAC- DGECCGC15-00000012 SR.O. 653 del 21 de diciembre de 2015, estableció que se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se produzcan a partir del 01 de enero de 2015; a excepción de los provenientes de las pérdidas y créditos tributarios conforme a la normativa tributaria vigente, según corresponda el caso.

Los pasivos por impuestos diferidos que hayan sido contabilizados por los sujetos pasivos, en cumplimiento del marco normativo tributario y en atención a la aplicación de la técnica contable, se mantendrán vigentes hasta su respectiva liquidación.

En la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos, el sujeto pasivo utilizará la tarifa de impuesto a la renta pertinente conforme la normativa tributaria y de acuerdo a lo establecido en la técnica contable.

La Administración Tributaria permite el cálculo y registro de impuestos diferidos, tal es el caso de:

- Pérdida por deterioro parcial de los inventarios- ajuste VNR.
- Pérdidas esperadas por contratos de construcción.
- Depreciación del valor activado por desmantelamiento de planta.
- El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo.
- Las provisiones diferentes a las cuentas incobrables, desmantelamientos desahucio, y pensiones jubilares.
- Gastos estimados para la venta de activos no corrientes disponibles para la venta.
- Valuación de activos biológicos, ingresos o costos derivados de la aplicación de la técnica contable.
- Amortización futura de pérdidas tributarias- Carried-Forward.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Pago mínimo de impuesto a la renta.- Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio (se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010) cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo.

Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

Las sociedades recién constituidas, reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.

Beneficios a los empleados.-

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador, a partir del periodo 2015 el empleado tiene la opción de recibir mensualmente este beneficio o acumularlo para que sean consignados en los meses determinados para dicho pago.
- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Provisión por beneficios a empleados para jubilación patronal y desahucio.- El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece el derecho de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo de servicio de 25 años en una misma institución.

En adición, el Código de Trabajo establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio cuando la relación laboral termina por desahucio.

La Compañía establece provisiones para los beneficios de jubilación patronal e indemnización por desahucio en base a un estudio elaborado por una firma ecuatoriana de actuarios consultores. No se mantiene ningún fondo asignado por los costos acumulados para estos beneficios.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El costo de la jubilación patronal se carga a cada periodo, en función del aumento de la antigüedad y de los sueldos de los trabajadores que laboran en la Compañía a la fecha de la valoración actuarial.

El costo de las provisiones para jubilación patronal y desahucio ha sido determinado mediante el método actuarial de costeo del crédito unitario proyectado. Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuidos al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del Plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Estas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión.

Las hipótesis actuariales consideradas son:

Bases técnicas

<u>Fecha de valoración</u>	<u>31/12/2016</u>
Tasa de descuento	4.14%
Tasa de incremento salarial	3%
Tasa de rotación (media)	14.23%
Tasa de incremento en las pensiones	N/A
Tabla de mortalidad e incapacidad	TM IESS 2002

La Norma Internacional de Contabilidad 19 Beneficios a los Empleados, párrafo 83 tuvo un cambio de aplicación obligatoria a partir del año 2016 relacionado con las Suposiciones actuariales: tasa de descuento, que establece:

"La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto dotadas como no dotadas) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del periodo sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para estos títulos, se utilizará el rendimiento (al final del periodo sobre el que se informa) de los bonos emitidos por el gobierno denominados en esta moneda. La moneda y el plazo de los bonos empresariales o gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo."

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El estudio actuarial para la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., ha sido elaborado por la Compañía Actuarial Consultores Cía. Ltda., quien consideró la tasa de descuento en referencia a las emisiones de bonos americanos.

Reconocimiento de ingresos. -

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

Costos y gastos. -

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

Costos financieros. -

Los costos financieros son reconocidos como un gasto en el periodo en el cual son incurridos.

Compensación de saldos y transacciones. -

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

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

(3) Saldos con partes relacionadas

Durante los años 2016 y 2015, los saldos con relacionadas se resumen de la siguiente manera:

(Ver página siguiente)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Cuentas por cobrar (Nota 6)		
Mega Santamaria S.A.	11,250	4,346
Fundación Sursoles	-	18,254
Inmomega Cía. Ltda.	465	304,703
Inmobiliaria y representaciones LEO	256,590	-
	<u>268,305</u>	<u>327,302</u>
Cuentas por pagar (Nota 12)		
Corto plazo		
Barrera Sandra	-	52,000
Mega Santamaria S.A.	335	766,777
Trust Muple	3,000	3,000
	<u>3,335</u>	<u>821,777</u>
Largo plazo		
Pastrano Mariana	-	4,500,000
Mega Santamaria S.A.	1,276,769	1,276,769
	<u>1,276,769</u>	<u>5,776,769</u>
Ingresos diferidos (Nota 16)		
Corto plazo		
Mega Santamaria S.A.	<u>468,767</u>	<u>379,805</u>
Largo plazo		
Mega Santamaria S.A.	<u>3,439,010</u>	<u>3,296,838</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cuenta se halla conformada por:

	Diciembre 31	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en US \$)	
Banco Internacional	286,859	430,060
Banco Produbanco	216,744	891,319
Banco UBS	8,414	-
	<u>512,017</u>	<u>1,321,379</u>

(5) Inversiones

Valor que corresponde a una póliza de acumulación de US\$ 1.100.000 a 181 días, con el 5% de interés

(6) Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

(Ver página siguiente)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		Diciembre 31	
		2016	2015
		(en US \$)	
Corriente			
Clientes		129,101	150,834
Relacionada	Nota 3	268,305	327,302
Otras cuentas por cobrar		1,485	11,561
(-) Provisión cuentas de dudoso	6.1	(39,124)	(18,858)
		<u>359,767</u>	<u>470,840</u>

		Diciembre 31	
		2016	2015
		(en US \$)	
No Corriente			
Cuentas por cobrar valor inicial concesión		19,852	91,894
Intereses no devueltos valor inicial concesión		(1,183)	(5,508)
		<u>18,669</u>	<u>86,387</u>

(6.1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la provisión cuentas de dudoso se conforman según el siguiente detalle:

(Ver página siguiente)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Saldo inicial	(18,858)	(18,232)
Provisión del año	(21,074)	(626)
Reversos	809	-
	<u>(39,124)</u>	<u>(18,858)</u>

(7) Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle de activos financieros corrientes es como se detalla a continuación.

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Crédito tributario IVA	23,007	-
Crédito tributario renta	-	67,472
	<u>23,007</u>	<u>67,472</u>

(8) Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle de propiedad y equipo es como se indica a continuación:

(Ver página siguiente)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Maquinaria y equipo	57,900	57,900
(-) Depreciación acumulada propiedades y equipo	(5,501)	-
	<u>52,399</u>	<u>57,900</u>

El movimiento de propiedades y equipos por los años 2016 y 2015, se resume a continuación:

<u>Cuenta</u>	<u>Saldo</u> 31/12/2014	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo</u> 31/12/2015	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo</u> 31/12/2016
Maquinaria y equipo	-	57,900	57,900	-	57,900
Depreciación acumulada	-	-	-	(5,501)	(5,501)
Propiedades y equipos, netos de depreciación acumulada	<u>-</u>		<u>57,900</u>		<u>52,399</u>

(9) **Propiedades de inversiones**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle de propiedades de inversión es como se indica a continuación:

(Ver página siguiente)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Diciembre 31	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en US \$)	
Terrenos	10,685,499	10,685,499
Edificios	19,203,765	14,424,283
Construcciones en curso	-	3,869,529
(-) Depreciación y deterioro acumulada	(2,012,858)	(1,321,388)
	<u>27,876,405</u>	<u>27,657,923</u>

El movimiento de propiedades de inversión por los años 2016 y 2015, se resume a continuación:

(Ver página siguiente)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

<u>Cuenta</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Venta</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2016</u>
Terrenos	10,309,186	1,002,551	(626,239)	10,685,499	-	-	10,685,499
Edificios	10,412,783	4,011,500	-	14,424,283	-	4,779,482	19,203,765
Construcciones en curso	-	3,869,529	-	3,869,529	-	(3,869,529)	-
	20,721,969	8,883,580	-	28,979,311	-	909,953	29,889,264
Depreciación y deterioro acumulado	(1,186,700)	(134,688)	-	(1,321,388)	(691,470)	-	(2,012,858)
Propiedades y equipos, netos de depreciación y deterioro acumulada	19,535,269			27,657,923			27,876,405

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(10) Inversiones disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2016, las inversiones disponibles para la venta son como sigue:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Corporación Favorita	33,539	40,630
Cridesa	105,280	114,240
Industrias Alex	21,831	27,739
Sociedad Agrícola San Carlos	1,848	1,896
	<u>162,499</u>	<u>184,505</u>

(11) Activo por impuesto diferido

Al 31 de diciembre de 2016, el activo por impuesto diferido es como sigue:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Créditos tributarios de Impuesto a la renta	54,826	-
Deterioro cuentas por cobrar	8,208	3,848
Otros activos	168,363	86,106
	<u>231,397</u>	<u>89,954</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(12) Cuentas por pagar

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

		Diciembre 31	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(en US \$)	
Corto plazo			
Relacionada	Nota 3	3,335	821,777
Otras cuentas por pagar		109,926	474,829
Anticipo clientes		-	437
		<u>113,261</u>	<u>1,297,043</u>
Largo plazo			
Relacionada	Nota 3	1,276,769	5,776,769
Otras cuentas por pagar		18,258	18,258
		<u>1,295,027</u>	<u>5,795,027</u>

(13) Obligaciones con instituciones financiera

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las obligaciones con instituciones financieras se conforman según el siguiente detalle:

(Ver página siguiente)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Corto plazo		
Banco Produbanco	1,210,671	1,083,410
Interés por pagar	45,863	60,404
	<u>1,256,534</u>	<u>1,143,814</u>
Largo plazo		
Banco Produbanco	2,700,939	3,892,272
Banco UBS	6,500,000	-
	<u>9,200,939</u>	<u>3,892,272</u>

(14) Otras obligaciones corrientes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las otras obligaciones corrientes se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Con el I.E.S.S.	7,498	7,191
Con la administración tributaria 14.1	5,414	23,534
Empleados	3,828	4,863
	<u>16,740</u>	<u>35,588</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(14.1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las otras obligaciones corrientes se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Retenciones de IVA	129	2,079
Retenciones en la fuente	5,284	5,266
IVA por pagar	-	16,189
	<u>5,414</u>	<u>23,534</u>

(15) Pasivos acumulados

El detalle de los pasivos acumulados es el siguiente:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Décimo tercer sueldo	2,111	2,360
Décimo cuarto sueldo	1,113	885
Vacaciones	7,034	5,251
Participación trabajadores	95,882	148,404
	<u>106,141</u>	<u>156,899</u>

(16) Ingresos diferidos

La cuenta ingresos diferidos por concesiones comerciales, se encuentra conformada según el siguiente detalle:

(Ver página siguiente)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		Diciembre 31	
		2016	2015
		(en US \$)	
Corto plazo			
Otras no relacionadas		62,684	32,178
Relacionada	Nota 3	468,767	379,805
		<u>531,451</u>	<u>411,983</u>
Largo plazo			
Mega Santamaría S.A.	Nota 3	3,439,010	3,296,838
Otros no relacionadas		317,648	215,521
		<u>3,756,658</u>	<u>3,512,359</u>

(17) Beneficios empleados a largo plazo

El detalle de la cuenta es como sigue:

		Diciembre 31	
		2016	2015
		(en US \$)	
Jubilación patronal		7,278	2,371
Desahucio		4,126	1,374
		<u>11,404</u>	<u>3,744</u>
Movimiento			
		<u>Desahucio</u>	<u>Jubilación patronal</u>
Saldo al inicio del año		1,374	2,371
Costo neto del período		2,916	3,690
Pérdidas reconocidas en el ORI		(608)	1,143
Ajustes		445	75
Saldo al final del año		<u>4,126</u>	<u>7,278</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Patrimonio

(18) Capital social

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de US\$ 8,362,200 con participaciones iguales, acumulativas e indivisibles de US\$ 1 cada una.

Reserva Legal

De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los socios, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en las operaciones.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, excepto por los ajustes provenientes de la adopción de las NIIF, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores está a disposición de los socios y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Norma Internacional de Información Financiera que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Otros resultados integrales

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos neto por concepto de pérdidas actuariales no liquidadas, rendimientos de los activos del plan y los cambios en el techo del activo para cada plan de beneficios definidos son reconocidos y presentados

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

como "Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo" en Otros Resultados Integrales.

La Compañía aplica este tratamiento contable a partir en función a lo establecido en NIC 19, estos importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías.

(19) Gastos administrativos y de ventas

Los gastos administrativos, se encuentran conformados de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Honorarios, comisiones y dietas	439,855	247,254
Deterioro propiedades de inversión	389,345	24,046
Depreciación propiedades de inversión	317,574	215,225
Sueldos, beneficios y otros	285,075	150,483
Mantenimiento y reparación	240,238	197,886
Otros gastos	217,196	23,474
Impuestos, contribuciones y otros	179,106	161,598
Gasto participacion trabajadores	95,882	148,404
Gastos viajes	38,066	216
Beneficios sociales e indemnizaciones	33,373	17,276
Provisión cuentas incobrables	21,074	963
Seguro y reaseguros	12,846	8,365
Servicios básicos	6,240	3,786
Depreciación propiedades y equipo	5,501	-
Jubilación patronal	3,528	113
Desahucio	2,822	226
Notarios y registrados de la propiedad	1,570	8,352
	<u>2,289,292</u>	<u>1,207,667</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(20) Impuesto a la renta

El detalle del impuesto a la renta es como sigue:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Utilidad del Ejercicio	639,216	989,357
Menos: 15% participación trabajadores	(95,882)	(148,404)
Partidas Conciliatorias:		
(-) Ingresos exentos	(19,914)	(28,703)
(+) Gastos no deducibles	372,378	138,545
(+) Particip. trab. atribuible a ingresos exentos	2,987	4,305
	<hr/>	<hr/>
Variación de diferencias temporarias		
Generación	409,971	24,501
Reversión	(16,257)	(104,920)
	<hr/>	<hr/>
Utilidad Gravable	1,292,498	874,682
	<hr/>	<hr/>
Impuesto a la renta causado	284,350	192,430
	<hr/>	<hr/>
Pago impuesto a la renta		
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio	(159,572)	(125,109)
	<hr/>	<hr/>
Impuesto a la renta causado mayor al anticipo	124,778	67,321
	<hr/>	<hr/>
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago	159,572	125,109
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	(271,704)	(259,902)
Menos: Crédito tributario años anteriores	(67,472)	-
	<hr/>	<hr/>
Saldo a favor del contribuyente	(54,826)	(67,472)
	<hr/>	<hr/>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(21) Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

En el Suplemento de Registro Oficial N° 351, del 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), el cual busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y reforma y deroga importantes cuerpos legales, con aplicación desde enero de 2011, entre las más importantes tenemos:

- a) En el COPCI se estipula una reducción progresiva para todas las sociedades, de 1 (un) punto anual en la tarifa del impuesto a la Renta fijándose en 24% para el ejercicio fiscal 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.
- b) Establece la rebaja de 10 puntos del impuesto a la renta que se reinviertan y se destinen a la adquisición de activos de riesgo, material vegetativo, plántula y todo insumo vegetal par la producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura.
- c) Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al COPCI, las personas naturales y sociedades indivisas obligadas a llevar contabilidad, pagaran el anticipo del impuesto a la Renta después del quinto año de operación efectiva.
- d) Exonera del pago del anticipo del Impuesto a la Renta durante los periodos fiscales en los que no perciban ingresos gravados, los proyectos productivos agrícolas de agroforestería y silvicultura, con etapa de crecimiento superior a un año.
- e) Establece la deducción del 100% adicional a la depreciación y amortización que corresponda a la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías destinadas a las implementación de mecanismos de producción más limpia, o mecanismos de generación de energía renovable o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de gases del efecto invernadero, que no hayan sido requeridos por las autoridades ambientales.
- f) Son deducibles los pagos de intereses de créditos externos y líneas de crédito abiertas por instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales; así como los intereses de créditos externos conferidos de gobierno a gobierno o por organismos multilaterales. En estos casos, los intereses no podrán exceder de las tasas de interés máximas referenciales fijadas por el Directorio del Banco Central de Ecuador a la fecha del registro del crédito o su novación; y si de hecho las excedieren, se deberá efectuar la retención correspondiente sobre el exceso para

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

que dicho pago sea deducible. La falta de registro conforme a las disposiciones emitidas por el Directorio del Banco Central del Ecuador, determinará que no se puedan deducir los costos financieros del crédito. Tampoco serán deducibles los intereses de los créditos provenientes de instituciones financieras domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición.

- g) Exonera del pago del Impuesto a la Renta los ingresos que obtenga los fideicomisos mercantiles siempre que no se realicen actividades empresariales u operen negocios en marcha.
- h) Están exonerados del Impuesto a la Renta los intereses pagados por trabajadores por concepto de préstamos realizados por la sociedad empleadora para que el trabajador adquiera acciones o participaciones de dicha empleadora, mientras el empleado conserve la propiedad de las acciones.
- i) Las sociedades que transfieran por lo menos 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrá diferir los pagos del Impuesto a la Renta y del respectivo anticipo de Impuesto a la Renta hasta los 5 años calculando el interés, siempre que la acciones permanezcan en propiedad de los trabajadores. Si se transfieren las acciones fuera de los límites mínimos, la sociedad deberá liquidar el Impuesto a la Renta en el mes siguiente.

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención de Fraude Fiscal

Con fecha 29 de diciembre de 2015 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención de Fraude Fiscal, la misma que incluye entre otros aspectos, lo siguiente:

- a) Se consideran como ingresos de fuente ecuatoriana, y gravados con el Impuesto a la Renta, las ganancias provenientes de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De igual manera se consideran ingresos gravados los incrementos patrimoniales no justificados.
- b) Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o las personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.
- c) Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación ocasional de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la autoridad fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- d)** Se elimina la exención por depósitos a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero nacional, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.
- e)** En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación sobre dicho reavalúo, no será considerado como deducible.
- f)** Se establece una deducción del 150% adicional por un periodo de dos años sobre las remuneraciones y aportes que se realice al IESS para el caso de adultos mayores y migrantes mayores de 40 años que hayan retornado al país.
- g)** Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establecen que las mismas se determinarán vía reglamento.
- h)** Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuados entre partes relacionadas.
- i)** Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre aquellas contables y financieras.
- j)** No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- k)** Se introducen reformas a la tarifa del impuesto a la renta para sociedades, estableciendo como tarifa general del impuesto a la renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva será del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.
- l)** Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.
- m)** El ingreso gravable que obtenga una sociedad o persona natural no residente en el Ecuador por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital pagará la tarifa general impuesta para las sociedades, debiendo la sociedad

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

receptora de la inversión actuar como sustituto del contribuyente y efectuar la retención del impuesto.

- n) Se define el cálculo de la utilidad gravable en la enajenación de acciones, participaciones o derechos de capital:
- El ingreso será el valor real de la enajenación.
 - El costo deducible será el valor nominal, el valor de adquisición o el valor patrimonial proporcional de las acciones de acuerdo con la técnica financiera.
 - Serán deducibles además todos los gastos directamente atribuibles a dicha enajenación.
- o) Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no se deberá incluir en la base de cálculo el valor del re avalúo de los activos, ni para el rubro de activos ni para el de patrimonio.
- p) Se excluirán del cálculo del anticipo, los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.
- q) Se establece como hecho generador del impuesto a los activos en el exterior, la tenencia de inversiones en el exterior.
- r) Los pagos efectuados hacia el exterior por créditos obtenidos por entidades ecuatorianas, estarán exentos del impuesto a la salida de divisas, únicamente respecto de aquellos créditos para financiar segmentos definidos por el Comité de Política Tributaria.
- s) Se establece como hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(22) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

(23) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la Administración en fecha 10 de abril de 2017. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.