

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre
de 2017 y 2016

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

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
DICIEMBRE 31 DE 2017**

ÍNDICE

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

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
DICIEMBRE 31 DE 2017**

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 AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de:
INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, 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 antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., al 31 de diciembre de 2017, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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.

Cuestiones clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de los activos de propiedad de inversión

La valoración de los activos de propiedad de inversión implica que la dirección realice juicios complejos sobre la valoración del valor razonable de las propiedades de inversión adicionalmente cambios en estas hipótesis pueden tener un impacto material en los estados financieros.

Como procedimiento de auditoría hemos revisado la documentación física de cada uno de los avalúos conciliados con estados financieros al 31 de diciembre de 2017. Es necesario indicar que las valoraciones fueron efectuados por peritos independientes, mismo que cuentan debidamente calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

4. La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, 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 Administración 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 Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía 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.

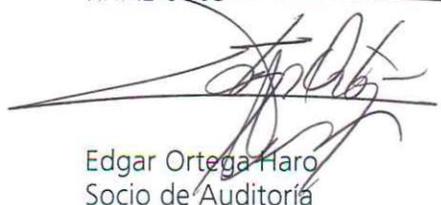
- 8.2. Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
 - 8.3. Evaluamos la 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 concluimos 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.
 - 8.5. Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable
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 planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

10. Nuestros informes sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., como agente de percepción y retención, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2017, así como el informe respecto al grado de cumplimiento de las políticas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, se emiten por separado.

UHY Assurance & Services Auditores Cía. Ltda.

RNAE 0603



Edgar Ortega Haro
Socio de Auditoría

Quito, 15 de Marzo de 2018

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Activos	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	US\$ 590,599	512,017
Inversiones temporales (Nota 5)	0	1,100,000
Cuentas por cobrar neto de estimación provisión para cuentas de dudoso cobro de US\$43,079 en el 2017 y US\$39,124 en el 2016 (Nota 6)	225,217	359,768
Activos financieros corrientes	26,495	31,231
Activos por impuestos corrientes (Nota 7)	<u>66,268</u>	<u>23,006</u>
Total activos corrientes	<u>908,579</u>	<u>2,026,022</u>
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar largo plazo (Nota 6)	7,269	18,669
Propiedades y equipo (Nota 8)	64,756	52,399
Propiedades de inversión (Nota 9)	27,768,965	27,876,405
Inversiones disponibles para la venta (Nota 10)	129,248	162,499
Activo por impuesto diferido (Nota 11)	<u>275,044</u>	<u>231,397</u>
Total activos no corrientes	<u>28,245,282</u>	<u>28,341,369</u>
Total Activos	US\$ <u>29,153,861</u>	<u>30,367,391</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

<u>Pasivos y Patrimonio de los Socios</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar (Nota 12)	US\$ 357,803	113,261
Obligaciones con instituciones financieras (Nota 13)	1,334,233	1,256,534
Otras obligaciones corrientes (Nota 14)	15,711	16,740
Pasivos acumulados (Nota 15)	130,477	106,141
Ingresos diferidos (Nota 16)	<u>535,767</u>	<u>531,451</u>
Total pasivos corrientes	2,373,991	2,024,126
Pasivos no corrientes		
Cuentas por pagar (Nota 12)	982,171	1,295,027
Obligaciones con instituciones financieras (Nota 13)	7,898,615	9,200,939
Beneficios a empleados largo plazo (Nota 17)	12,578	11,404
Ingresos diferidos largo plazo (Nota 16)	<u>3,310,691</u>	<u>3,756,658</u>
Total pasivos no corrientes	<u>12,204,055</u>	<u>14,264,028</u>
Total Pasivos	US\$ <u>14,578,046</u>	<u>16,288,154</u>
Patrimonio de los Socios		
Capital social - 8,362,200 participaciones de US\$1 cada una, suscritas y pagadas (Nota 18)	8,362,200	8,362,200
Reserva legal (Nota 18)	85,249	67,969
Otros resultados integrales (Nota 18)	4,356	-3,103
Resultados acumulados: (Nota 18)	1,795,540	1,467,219
Adopción primera vez NIIF	3,839,351	3,839,351
Resultado del ejercicio	<u>489,119</u>	<u>345,601</u>
Total patrimonio de los accionistas	US\$ <u>14,575,815</u>	<u>14,079,237</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$ <u>29,153,861</u>	<u>30,367,391</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

	<u>Por los años terminados el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por actividades ordinarias	<u>3,431,567</u>	<u>3,496,425</u>
Gastos ordinarios		
Gastos de administración y generales (Nota 19)	<u>(2,328,698)</u>	<u>(2,289,292)</u>
Utilidad ordinaria	<u>1,102,869</u>	<u>1,207,133</u>
Ganancias / pérdidas		
Ganancias	75,323	47,305
Pérdidas	<u>(485,689)</u>	<u>(711,104)</u>
Total ganancias / (pérdidas), neto	<u>(410,366)</u>	<u>(663,799)</u>
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta	<u>692,503</u>	<u>543,334</u>
Impuesto a la renta corriente (Nota 20)	(296,045)	(284,350)
Impuesto diferido	<u>92,661</u>	<u>86,617</u>
Resultado líquido del ejercicio	US\$ <u>489,119</u>	<u>345,601</u>
Otros resultados integrales		
Ganancias / pérdidas actuariales	<u>7,459</u>	<u>(535)</u>
Total otros resultados integrales	<u>7,459</u>	<u>(535)</u>
Total resultado integral del ejercicio	<u>496,578</u>	<u>345,066</u>
Utilidad (Pérdida) neta por participación	US\$ <u>0.06</u>	<u>0.04</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

	Capital social	Reserva Legal	Otros resultados integrales	Aplicación de NIF por primera vez	Resultados Acumulados		Total
					Ganancias / (pérdidas) acumuladas	Resultado del ejercicio	
Saldo al 31 de diciembre de 2015	8,362,200	35,543	(2,568)	3,839,351	869,333	630,831	13,734,691
Transferencia del resultado	0	0	0	0	0	(630,831)	(630,831)
Ajustes por jubilación y desahucio	0	0	0	0	(520)	0	(520)
Apropiación de reserva legal	0	32,426	0	0	(32,426)	0	0
Resultado integral del ejercicio	0	0	(535)	0	630,831	345,601	975,898
Saldo al 31 de diciembre de 2016	8,362,200	67,969	(3,103)	3,839,351	1,467,219	345,601	14,079,237
Transferencia del resultado	0	0	0	0	328,321	(345,601)	(17,280)
Apropiación de reserva legal	0	17,280	0	0	0	0	17,280
Resultado integral del ejercicio	0	0	7,459	0	0	489,119	496,578
Saldo al 31 de diciembre de 2017	8,362,200	85,249	4,356	3,839,351	1,795,540	489,119	14,575,815

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

		Años terminado el 31 de diciembre de	
		2017	2016
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	US\$		
Efectivo recibido de clientes		3,206,723	4,066,022
Efectivo pagado a proveedores, empleados		<u>(2,485,803)</u>	<u>(8,774,406)</u>
Efectivo provisto/(utilizado) en las operaciones		720,920	-4,708,384
Efectivo (utilizado) en otras operaciones, neto		<u>0</u>	<u>-444,371</u>
Efectivo neto provisto/(utilizado) en las actividades de operación y otros		<u>720,920</u>	<u>-5,152,755</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedad, planta y equipo (Nota 8)		(18,000)	0
Adiciones de propiedad, de inversión (Nota 9)		(504,449)	-
Inversiones disponibles para la venta (Nota 5)		1,100,000	(1,100,000)
Disminución en activos financieros corrientes		<u>4,736</u>	<u>22,006</u>
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión		<u>582,287</u>	<u>(1,077,994)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras		<u>(1,224,625)</u>	<u>5,421,387</u>
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de financiamiento		<u>(1,224,625)</u>	<u>5,421,387</u>
Incremento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo		<u>78,582</u>	<u>(809,362)</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del año		512,017	1,321,379
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 4)	US\$	<u>590,599</u>	<u>512,017</u>
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación			
Resultado Integral del ejercicio		489,119	345,601
Ganancias/Pérdidas actuariales		<u>7,459</u>	<u>(535)</u>
Ajustes:			
Otros resultados integrales		(7,459)	535
Depreciación y deterioro de propiedades de inversión		341,336	696,971
Depreciación de maquinaria y equipo		5,643	-
Baja de propiedades de inversión		299,782	-
Ajustes depreciación propiedad de inversión		(29,228)	(909,953)
Provisión para cuentas incobrables		4,465	21,074
Provisión obligaciones patronales		9,368	7,126
Participación trabajadores		122,206	95,882
Impuesto a la renta		296,045	284,350
Impuesto diferido		(92,661)	86,617
Otros ajustes		-	(174,043)
Deterioro de inversiones		33,251	-
Otros ingresos		(735)	-
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		130,084	90,807
Activos financieros corrientes		(43,261)	15,829
Activos por impuestos corrientes		-	(294,711)
Cuentas por cobrar a largo plazo		11,400	67,718
Cuentas por pagar, ingreso diferido y otras cuentas por pagar		(68,315)	(1,463,628)
Obligaciones corrientes		(248,059)	(18,848)
Pasivos acumulados		(97,869)	(146,641)
Cuentas por pagar a largo plazo		-	(4,500,000)
Ingreso diferido a largo plazo		<u>(441,651)</u>	<u>643,093</u>
Efectivo neto provisto/(utilizado) por las actividades de operación	US\$	720,920	(5,152,755)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

(1) Constitución y objeto

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.IJ.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) Base de presentación y preparación de estados financieros

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 presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2017:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 12 "Revelación de intereses en otras entidades"	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 7 "Estado de flujos de efectivo"	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias "	1 de enero de 2017
NIIF 9 "Instrumentos Financieros "	1 de enero de 2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"	1 de enero de 2018
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"	1 de enero de 2018
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 2 "Pagos basados en acciones"	1 de enero de 2018
Enmienda a NIIF 4 "Contratos de seguros"	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"	1 de enero de 2018
NIC 40 "Propiedades de inversión"	1 de enero de 2018
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" y NIIF 10 "Estados financieros consolidados"	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
CINIIF 23 "Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas"	1 de enero de 2019
NIIF 17 "Contratos de Seguros"	1 de enero de 2021

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 2017 y 2016; 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 2017 y 2016, se acompañan adicionalmente de las presentes notas explicativas.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.-

En el estado 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, requieren 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 período 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.

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.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo, a los saldos de caja y bancos sin restricciones.

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:

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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.

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 lo 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 por cobrar.- La estimación de cuentas de dudoso cobro se incrementa mediante provisiones con cargo a resultados del período y se disminuye por los castigos de las cuentas consideradas irrecuperables.

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:

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

- 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,
- 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 anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, 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 equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Medición posterior al reconocimiento modelo del costo.- son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período 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 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.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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

Tipo de Activo	% Depreciación
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 período, 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.

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.

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.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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.-

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:

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

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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.

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

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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.

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 de los gastos de operación.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Obligaciones financieras.-

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estas obligaciones se registran subsecuentemente a su costo amortizado, cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el Estado de Resultados durante método del 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.

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

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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 imponderables 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 2017 y 2016, 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%.

A partir del año 2018, mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial 150 de fecha 29 de diciembre de 2017 se establece que las sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

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 imponderables. 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

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

diferencias temporarias deducibles.

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 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 periodo.

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 pasivos como netos.

Según la NAC- DGECCGC15-00000012 SR.O. 653 de 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 de! 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 pasa 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.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

- 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.

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.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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 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.

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 atribuido 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.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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-Dic-2017</u>
Tasa de descuento	7.69%
Tasa de rendimiento de activos	N/A
Tasa de incremento salarial	2.50%

Mejoras anuales a las Normas Internacionales de Información Financiera, modificación a la NIIF 19, párrafo 83, relacionado con las Suposiciones Actuariales: tasa de descuento: El tipo de interés a utilizar para descontar las prestaciones post-empleo a pagar a los trabajadores debe determinarse utilizando como referencia los rendimientos del mercado, en la fecha del balance, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad.

En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para tales títulos, deberá utilizarse el rendimiento correspondiente a las obligaciones corporativas de alta calidad, al final del período sobre el que se informa.

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 empresa a la fecha de la valoración actuarial.

Reconocimiento de ingresos.-

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

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la venta de bienes en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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) Saldo con partes relacionadas

Un resumen de los principales saldos con partes relacionadas se indica a continuación:

(Ver página siguiente)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

	Diciembre 31	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en US \$)	
Cuentas por cobrar (Nota 6)		
Mega Santamaria S.A.	57,233	11,250
Inmomega Cía. Ltda.	-	465
Inmobiliaria y representaciones LEO	105,914	256,590
	<u>163,147</u>	<u>268,305</u>
Cuentas por pagar (Nota 12)		
Corto plazo		
Mega Santamaria S.A.	107	335
Trust Muple	-	3,000
	<u>107</u>	<u>3,335</u>
Largo plazo		
Mega Santamaria S.A.	944,318	1,276,769
	<u>944,318</u>	<u>1,276,769</u>
Ingresos diferidos (Nota 16)		
Corto plazo		
Mega Santamaria S.A.	<u>468,767</u>	<u>468,767</u>
Largo plazo		
Mega Santamaria S.A.	<u>2,970,243</u>	<u>3,439,010</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cuenta se halla conformada por:

	Diciembre 31	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en US \$)	
Banco Internacional	143,181	286,859
Banco Produbanco	439,293	216,744
Banco UBS	8,125	8,414
	<u><u>590,599</u></u>	<u><u>512,017</u></u>

(5) Inversiones

Valor que corresponde a una póliza de acumulación de US\$ 1,100,000 que venció durante el mes de mayo del año 2017, con el 5% de interés.

(6) Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

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

		Diciembre 31	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(en US \$)	
Corriente			
Cientes		103,703	129,101
Relacionadas	Nota 3	163,147	268,305
Otras cuentas por cobrar		1,446	1,485
(-) Provisión cuentas de dudos	6.1	(43,079)	(39,124)
		<u>225,217</u>	<u>359,768</u>

		Diciembre 31	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(en US \$)	
No Corriente			
Cuentas por cobrar valor inicial concesión		7,533	19,852
Intereses no devueltos valor inicial concesión		(264)	(1,183)
		<u>7,269</u>	<u>18,669</u>

(6.1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

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

	Diciembre 31	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en US \$)	
Saldo inicial	(39,124)	(18,858)
Provisión del año	(4,465)	(21,074)
Reversos	510	809
	<u>(43,079)</u>	<u>(39,124)</u>

(7) Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de activos financieros corrientes es como se detalla a continuación.

	Diciembre 31	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en US \$)	
Crédito tributario IVA	66,268	23,006
	<u>66,268</u>	<u>23,006</u>

(8) Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

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

	Diciembre 31	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en US \$)	
Maquinaria y equipo	75,900	57,900
(-) Depreciación acumulada propiedades y equipo	(11,144)	(5,501)
	<u>64,756</u>	<u>52,399</u>

El movimiento de propiedades y equipos por los años 2017 y 2016, se resume a continuación:

<u>Cuenta</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2017</u>
Maquinaria y equipo	57,900	-	57,900	18,000	75,900
Depreciación acumulada	-	(5,501)	(5,501)	(5,643)	(11,144)
Propiedades y equipos, netos de depreciación acumulada	<u>57,900</u>		<u>52,399</u>		<u>64,756</u>

(9) **Propiedades de inversiones**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

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

	Diciembre 31	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en US \$)	
Terrenos	10,685,499	10,685,499
Edificios	19,408,432	19,203,765
Construcciones en curso	-	-
(-) Depreciación y deterioro acumulada	(2,324,966)	(2,012,858)
	<u>27,768,965</u>	<u>27,876,405</u>

El movimiento de propiedades de inversión por los años 2017 y 2016, se resume a continuación:

(Ver página siguiente)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

<u>Cuenta</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Reclasificaciones</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2017</u>
Terrenos	10,685,499	-	-	10,685,499	-	-	-	10,685,499
Edificios	14,424,283	-	4,779,482	19,203,765	-	(299,782)	504,449	19,408,432
Construcciones en curso	3,869,529	-	(3,869,529)	-	522,449	-	(522,449)	-
	28,979,311	-	909,953	29,889,264	522,449	(299,782)	(18,000)	30,093,931
Depreciación y deterioro acumulado	(1,321,388)	(691,470)	-	(2,012,858)	(341,786)	29,678	-	(2,324,966)
Propiedades y equipos, netos de depreciación y deterioro acumulada	<u>27,657,923</u>			<u>27,876,405</u>				<u>27,768,965</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

(10) Inversiones disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2017, las inversiones disponibles para la venta son como sigue:

	Diciembre 31	
	2017	2016
	(en US \$)	
Corporación Favorita	39,046	33,539
Cridesa	70,560	105,280
Industrias Alex	17,979	21,831
Sociedad Agrícola San Carlos	1,663	1,848
	<u>129,248</u>	<u>162,499</u>

(11) Activo por impuesto diferido

Al 31 de diciembre de 2017, el activo por impuesto diferido es como sigue:

	Diciembre 31	
	2017	2016
	(en US \$)	
Créditos tributarios de		
Impuesto a la renta	5,812	54,826
Deterioro cuentas por cobrar	10,272	8,208
Otros activos	258,960	168,363
	<u>275,044</u>	<u>231,397</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(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 2017 y 2016 es como sigue:

		Diciembre 31	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(en US \$)	
Corto plazo			
Relacionadas	Nota 3	107	3,335
Otras cuentas por pagar		357,491	109,926
Anticipo clientes		205	-
		<u>357,803</u>	<u>113,261</u>
Largo plazo			
Relacionadas	Nota 3	944,318	1,276,769
Otras cuentas por pagar		37,852	18,258
		<u>982,170</u>	<u>1,295,027</u>

(13) Obligaciones con instituciones financiera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

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

	Diciembre 31	
	2017	2016
	(en US \$)	
Corto plazo		
Banco Produbanco	1,300,188	1,210,671
Interés por pagar	34,045	45,863
	<u>1,334,233</u>	<u>1,256,534</u>
Largo plazo		
Banco Produbanco	1,398,343	2,700,939
Banco UBS	6,500,272	6,500,000
	<u>7,898,615</u>	<u>9,200,939</u>

(14) Otras obligaciones corrientes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las otras obligaciones corrientes se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31	
	2017	2016
	(en US \$)	
Con el I.E.S.S.	6,433	7,498
Con la administración tributaria 14.1	7,922	5,414
Empleados	1,356	3,828
	<u>15,711</u>	<u>16,740</u>

(14.1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las otras obligaciones corrientes se conforman según el siguiente detalle:

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

	Diciembre 31	
	2017	2016
	(en US \$)	
Retenciones de IVA	2,019	129
Retenciones en la fuente	5,902	5,284
IVA por pagar	-	-
	<u>7,922</u>	<u>5,414</u>

(15) Pasivos acumulados

El detalle de los pasivos acumulados es el siguiente:

	Diciembre 31	
	2017	2016
	(en US \$)	
Décimo tercer sueldo	1,650	2,111
Décimo cuarto sueldo	1,249	1,113
Vacaciones	5,371	7,034
Participación trabajadores	122,206	95,882
	<u>130,477</u>	<u>106,141</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 2017 y 2016

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

		Diciembre 31	
		2017	2016
		(en US \$)	
Corto plazo			
Otras no relacionadas		67,000	62,684
Mega Santamaría S.A.	Nota 3	468,767	468,767
		<u>535,767</u>	<u>531,451</u>
Largo plazo			
Mega Santamaría S.A.	Nota 3	2,970,243	3,439,010
Otros no relacionadas		340,448	317,648
		<u>3,310,691</u>	<u>3,756,658</u>

(17) Beneficios empleados a largo plazo

El detalle de la cuenta es como sigue:

		Diciembre 31	
		2017	2016
		(en US \$)	
Jubilación patronal		5,997	7,278
Desahucio		6,581	4,126
		<u>12,578</u>	<u>11,404</u>
Movimiento			
		<u>Desahucio</u>	<u>Jubilación patronal</u>
Saldo al inicio del año		4,126	7,278
Costo neto del período		3,639	5,729
Pérdidas reconocidas en el ORI		(493)	(6,966)
Beneficios pagados		(691)	-
Ajustes		-	(44)
Saldo al final del año		<u>6,581</u>	<u>5,997</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Patrimonio

(18) Capital social

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de US\$ 8,362,200 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 2017 y 2016, 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 como "Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo" en Otros Resultados Integrales.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en US \$)	
Honorarios, comisiones y dietas	485,678	439,855
Mantenimiento y reparación	470,011	240,238
Otros gastos	358,540	217,196
Depreciación propiedades de inversión	341,336	317,574
Sueldos, beneficios y otros	267,239	285,075
Impuestos, contribuciones y otros	189,073	179,106
Gasto participación trabajadores	122,206	95,882
Beneficios sociales e indemnizaciones	40,460	33,373
Seguro y reaseguros	25,990	12,846
Depreciación propiedades y equipo	5,643	5,501
Jubilación patronal	5,428	3,528
Provisión cuentas incobrables	4,465	21,074
Gastos viajes	4,446	38,066
Desahucio	3,468	2,822
Servicios básicos	2,850	6,240
Notarios y registrados de la propiedad	1,865	1,570
Deterioro propiedades de inversión	-	389,345
	<u>2,328,698</u>	<u>2,289,292</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(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	
	2017	2016
	(en US \$)	
Utilidad del Ejercicio	814,708	639,216
Menos: 15% participación trabajadores	(122,206)	(95,882)
Partidas Conciliatorias:		
(-) Ingresos exentos	(10,598)	(19,914)
(+) Gastos no deducibles	387,833	372,378
(+) Particip. trab. atribuible a ingresos exentos	1,590	2,987
	<hr/>	<hr/>
Variación de diferencias temporarias		
Generación	274,843	409,971
Reversión	(510)	(16,257)
	<hr/>	<hr/>
Utilidad Gravable	1,345,660	1,292,498
	<hr/>	<hr/>
Impuesto a la renta causado	296,045	284,350
	<hr/>	<hr/>
Pago impuesto a la renta		
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio	-	(159,572)
	<hr/>	<hr/>
Impuesto a la renta causado mayor al anticipo	296,045	124,778
	<hr/>	<hr/>
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago	-	159,572
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	(247,031)	(271,704)
Menos: Crédito tributario años anteriores	(54,826)	(67,472)
	<hr/>	<hr/>
Saldo a favor del contribuyente	(5,812)	(54,826)
	<hr/>	<hr/>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

(21) Aspectos Tributarios.

Amortización de pérdidas

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

Tarifa del impuesto a las ganancias

Provisión para los años 2017 y 2016.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Anticipo para los años 2017 y 2016.

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en el artículo 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2017).

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Rebaja del valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2017.

Mediante Decreto Ejecutivo N° 210 publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 135 del 7 de diciembre de 2017, se establece la rebaja del valor a pagar del saldo del Anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017 para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades bajo las siguientes condiciones:

Tipo de contribuyente	Ingresos brutos anuales		Porcentaje de rebaja
	Desde	Hasta	
Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades	0	500,000.00	100%
	500,000.01	1,000,000.00	60%
	1,000,000.01	En adelante	40%

Reinversión de utilidades.

La Compañía que reinvierta sus utilidades en el país podrá obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido. Para determinar la disminución de 10 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta en sociedades que tengan una composición societaria en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición inferior al 50%, se deberá calcular la tarifa efectiva del impuesto a la renta, la cual resulta de dividir el impuesto a la renta causado para la base imponible respectiva.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias

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

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2017 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2014 al 2017, la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2017, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2017, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Resolución NAC-DGERCGC 15-00000455:

Artículo 2 (Ámbito de Aplicación): "Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (3,000,000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (15,000,000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia".

Artículo 3 (Operaciones no contempladas).- Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al período fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:

2. El sujeto pasivo:

- i. Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
- ii. Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
- iii. Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
- iv. Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
- v. Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
- vi. Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2017, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3, literal g), numeral 2 la Compañía no presenta ninguna condición, por ende no están obligados a presentar las operaciones con partes relacionadas locales, mientras que sus operaciones con partes relacionadas del exterior no llegan a los montos acumulados establecidos en el Artículo 2.

(22) Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2017 hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros no se han presentado eventos que se conozca en la opinión de la administración de la Compañía, que puedan afectar la marcha de la misma o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no se haya revelado en los mismos.

(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 2017, han sido aprobados por la gerencia en fecha marzo 2 de 2018, y serán presentados a los socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de socios sin modificaciones.