INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2016

Contenido

Informe de los Auditores Independientes 1

Estados Financieros Auditados

Estados de Situación Financiera 4
Estados de Resultados Integrales 5
Estados de Cambios en el Patrimonio 6
Estados de Flujos de Efectivo 7
Notas a los Estados Financieros 8

PREV AUDITSA
Auditores Externos

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros (no consolidados) adjuntos de **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

   En nuestra opinión, los estados financieros (no consolidados) adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.**, al 31 de Diciembre del 2016, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoria de los estados financieros (no consolidados)". Somos independientes de **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

   Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración y del Gobierno Corporativo sobre los Estados Financieros (no consolidados)

3. La Administración de **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros (no consolidados) adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de su control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros (no consolidados) libres de errores materiales, debido a fraude o error

En la preparación de los estados financieros (no consolidados), la Administración de **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.** es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como una empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Administración de **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.** tiene intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.** son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (no consolidados)

4. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros (no consolidados) en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros (no consolidados).

   Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

   - Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros (no consolidados), debido 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 un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

   - 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 eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, 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 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 que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros (no consolidados) o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros (no consolidados), incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros (no consolidados) representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros Asuntos

5. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario y el Art. 279 de su Reglamento de Aplicación correspondiente a **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.**, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016, se emite por separado.

Pedro B. Villalta – Socio
RNC No. 23959

PREVAUDITSA
SC - RNAE No.2-883

15 de Marzo del 2017
Guayaquil, Ecuador

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Estados de Situación Financiera (no consolidados)

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	(US Dólares)	
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo en caja y bancos *(Nota 3)*	1,173,387	126,789
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar *(Nota 4)*	1,149,084	29,197
Cuentas por cobrar a accionista y compañías relacionadas *(Nota 5)*	78,636	1,000
Activos por impuestos corrientes *(Nota 10)*	230,315	35,537
Otros activos	8,294	-
Total activos corrientes	2,639,716	192,523
Activos no corrientes:		
Propiedades y equipos, neto *(Nota 6)*	17,241,045	4,521,605
Inversiones en acciones *(Nota 7)*	466,972	467,601
Otros activos, depósitos en garantías	1,300	-
Total activos no corrientes	17,709,317	4,989,206
Total activos	20,349,033	5,181,729
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes:		
Préstamo *(Nota 8)*	661,934	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar *(Nota 9)*	299,312	5,364
Cuentas por pagar a accionistas y compañías relacionadas *(Nota 5)*	13,347	41
Pasivos por impuestos corrientes *(Nota 10)*	86,205	18,308
Total pasivos corrientes	1,060,798	23,672
Pasivos no corrientes		
Préstamo *(Nota 8)*	4,052,408	-
Cuentas por pagar a accionistas y compañías relacionadas *(Nota 5)*	3,045,923	418,979
Depósitos recibidos en garantía	44,432	19,772
Pasivos por impuestos diferidos *(Nota 10)*	1,029,301	407,181
Total pasivos no corrientes	8,172,064	845,973
Total pasivos	9,232,862	869,645
Patrimonio:		
Capital pagado *(Nota 11)*	101,880	42,000
Aportes para futuro aumento de capital	418,650	-
Reserva legal	89,343	21,000
Reserva facultativa	5	-
Utilidades retenidas:		
Superávit por valuación	7,759,823	3,392,337
Reserva capital y facultativa	580,913	342,229
Ajuste de primera adopción de las NIIF	325,820	129,976
Utilidades acumuladas	1,839,737	384,542
Total patrimonio	11,116,171	4,312,084
Total pasivos y patrimonio	20,349,033	5,181,729

Sra Seiddy Mackliff Peña
Gerente General

Sr. Ronald Galarza
Contador

Ver notas adjuntas

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Estados de Resultados Integrales (no consolidados)

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2016	2015
	(US Dólares)	
Arriendos	**1,311,543**	339,383
Gastos de operación:		
Administrativos y Ventas *(Nota 13)*	**(667,546)**	(237,022)
Intereses pagados	**(370,194)**	-
Utilidad bruta	**273,803**	102,361
Dividendos ganados	**1,272**	-
Otros, neto	**64,446**	23,701
Utilidad antes de impuesto a la renta	**339,521**	126,062
Gastos por impuesto a la renta *(Nota 10)*	**(105,514)**	(34,544)
Utilidad neta del año	**234,007**	91,518
Otro resultado integral:		
Otros resultados integrales, neto de impuestos	-	-
Total resultado integral del año	**234,007**	91,518

Sra Seiddy Mackliff Peña
Gerente General

Sr. Ronald Galarza
Contador

Ver notas adjuntas

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio (no consolidados)

							Utilidades Retenidas		
	Capital Pagado	Aporte para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Superávit por Valuación	Reserva de Capital	Ajustes de Primera Adopción de NIIF	Utilidades Acumuladas	Total
					(US Dólares)				
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	42,000	-	21,000	-	3,392,337	342,229	129,976	293,024	4,220,566
Utilidad neta del año, 2015	-	-	-	-	-	-	-	91,518	91,518
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	42,000	-	21,000	-	3,392,337	342,229	129,976	384,542	4,312,084
Fusión por Absorción *(Nota 14)*	59,880	418,650	68,343	5	4,367,486	238,684	195,844	1,189,903	6,538,795
Ajuste inversión al VPP	-	-	-	-	-	-	-	71,285	71,285
Pago de dividendos *(Nota 11)*	-	-	-	-	-	-	-	(40,000)	(40,000)
Utilidad neta del año, 2016	-	-	-	-	-	-	-	234,007	234,007
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	101,880	418,650	89,343	5	7,759,823	580,913	325,820	1,839,737	11,116,171

Sra Seiddy Mackliff Peña
Gerente General

Sr. Ronald Galarza
Contador

Ver notas adjuntas

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Estados de Flujos de Efectivo (no consolidados)

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2016	2015
	(US Dólares)	
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes	359,913	378,128
Recibido de proveedores y empleados	1,652,669	(321,887)
Efectivo generado por las operaciones	2,012,582	56,241
Intereses pagados	(370,194)	-
Impuesto a la renta pagado	(104,401)	(23,608)
Dividendos ganados	1,272	-
Otros ingresos (egresos) netos	(112,502)	23,701
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	1,426,757	56,334
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Compras de propiedades	(337,576)	-
Ventas de propiedades	-	44,223
Aumento en otros activos	(3,212)	-
Ventas de inversiones en acciones	629	-
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(340,159)	44,223
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Pago de dividendos	(40,000)	-
Efectivo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(40,000)	-
Aumento neta en efectivo en caja y banco	1,046,598	100,557
Efectivo en caja y banco al principio del año	126,789	26,232
Efectivo en caja y banco al final del año	1,173,387	126,789
Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	234,007	91,518
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Reversión de ingreso por impuesto diferido	(6,891)	(6,891)
Depreciación de propiedades	71,534	72,164
Fusión por absorción	(156,943)	-
Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	968,825	31,019
Aumento en cuentas por cobrar a accionistas y compañías relacionadas	(6,351)	-
Disminución en activos por impuestos corrientes	84,760	22,510
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	187,370	(3,736)
Disminución en cuentas por pagar a accionista y compañías relacionadas	(8,000)	(150,000)
Aumento en depósitos en garantía	1,961	7,153
Aumento (disminución) en pasivos por impuestos corrientes	56,485	(7,403)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	1,426,757	56,334

Sra Seiddy Mackliff Peña
Gerente General

Sr. Ronald Galarza
Contador

Ver notas adjuntas

1. Información General

La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, administración y/o construcción de inmuebles de propiedad unilateral u horizontal.

La Compañía es una sociedad anónima constituida el 11 de Septiembre de 1974, con el nombre de **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.**, en Ecuador, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 100 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón de Guayaquil el 1 de Noviembre de 1974.

La Compañía no ha contratado personal en relación de dependencia. Los servicios de personal requerido para la operación de la Compañía son prestados por una compañía relacionada.

La información contenida en estos estados financieros (no consolidados) es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros (no consolidados) por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

31 de Diciembre:	**Índice de Inflación Anual**
2016	1.12%
2015	3.38%
2014	3.67%

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros (no consolidados) adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al cierre del 2016 y aplicadas de manera uniforme a los periodo que se presentan en estos estados financieros (no consolidados).

2. Resumen de las Principales Políticas Contables *(continuación)*

Base de Medición

Los estados financieros (no consolidados) adjuntos han sido preparados en base al costo histórico.

Moneda Funcional

Los estados financieros (no consolidados) adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

Fusión por Absorción

El 3 de Junio del 2016, **INMOBILIARIA JUTECERO S.A.** se fusionó con **INMODERNA S. A. e INMOBILIARIA GABISOL S. A.**, compañías relacionadas, mediante fusión por absorción. Los activos, pasivos y patrimonio de las compañías absorbidas están contabilizados al valor con el que estaban registrados antes de la fusión. Los resultados de operaciones de la Compañía adquirida desde el 1 de Enero hasta el 20 de Diciembre del 2016 fueron incluidos en los resultados de operaciones del 2016 de **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.**. *(Ver Nota 14)*

En la fusión por absorción de estados financieros fueron eliminados todos los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar entre las compañías fusionadas.

Efectivo en Caja y Banco

Efectivo en caja y bancos incluye aquellos activos financieros líquidos los depósitos a la vista en bancos.

Instrumentos Financieros

Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo, contratar o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable.

Los activos y pasivos financieros se presentan en activos y pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos y pasivos no corrientes.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables *(continuación)*

Instrumentos Financieros *(continuación)*

Activos y Pasivos Financieros (continuación)

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: préstamos y cuentas por cobrar y cuentas por cobrar accionistas y compañías relacionadas. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: otros pasivos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

Préstamos y Cuentas por Cobrar

Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

Cuentas por Cobrar a Accionistas y Compañías Relacionadas

Las cuentas por cobrar a accionistas y compañías relacionadas son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Provienen principalmente por las ventas de inversiones en acciones. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Otros Pasivos Financieros

Están representados por préstamos, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a accionistas y compañías relacionadas, son medido inicialmente a su valor razonable, netos de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por intereses reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables *(continuación)*

Instrumentos Financieros *(continuación)*

Activos y Pasivos Financieros (continuación)

Préstamos

Se reconocen inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, los cuales fueron contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando las tasas de interés pactadas.

Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales 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. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Cuentas por pagar a Accionistas y Compañías Relacionadas

Las cuentas por pagar a accionistas y compañías relacionadas 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 mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Deterioro de Activos Financieros al Costo Amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. La Compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La Existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por cobrar provienen principalmente de compañías relacionadas razón por la cual la Compañía no ha constituido una provisión para cuentas dudosas por aquellos saldos.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables *(continuación)*

Instrumentos Financieros *(continuación)*

Activos y Pasivos Financieros (continuación)

Bajas de Activos y Pasivos Financieros

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran cancelan o cumplen sus obligaciones.

Propiedades y Equipos

Los elementos de propiedades y equipos se valoran inicialmente por su costo de adquisición o construcción.

El costo 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. Adicionalmente, se considerará los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren

Posteriormente el reconocimiento inicial, los terrenos, edificios, maquinarias y equipos y muebles y enseres están registrados a su valor razonable menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada 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.

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios que pueden estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil infinita y, por tanto, no son objeto de depreciación.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables *(continuación)*

Propiedades y Equipos *(continuación)*

Los activos en proceso están registrados al costo de adquisición. La depreciación de este activo comienza cuando están en condiciones de uso.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o retiro.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a las utilidades retenidas.

Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Inversiones en Acciones

Representan acciones en compañía, registrada al costo de adquisición

2. Resumen de las Principales Políticas Contables *(continuación)*

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

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

Impuesto a la Renta Corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contables, debido a las partidas de ingresos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas la diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los pasivos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

Reserva Legal y Facultativa

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por los menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables *(continuación)*

Superávit por Valuación

Proviene de la valuación de los terrenos y edificios, puede ser transferido a ganancias acumuladas, a medida que el activo sea vendido o utilizado por la Compañía.

Reserva de Capital

Esta cuenta proviene de la aplicación de la NEC 17. El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelta a los accionistas en caso de liquidación.

Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, solo podrá ser capitalizado en el parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando los servicios son prestados y facturados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de los ingresos pueda ser medido confiablemente.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Compensación de Saldos y Transacciones

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

Los ingresos o 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 las cuentas de resultados.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables *(continuación)*

Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultado integral.

Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros (no consolidados). En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Vida Útil y Valor Residual de Propiedades y Equipos

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de edificios, maquinarias y equipos y muebles y enseres son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables *(continuación)*

Estimaciones Contables *(continuación)*

Vida Útil y Valor Residual de Propiedades y Equipos (continuación)

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	**Máxima**
Edificios	40	40
Maquinarias y Equipos	10	10
Muebles y enseres	10	10

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Provisiones

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Otros Resultados Integrales

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo el superávit por revalorización), según lo requerido por las NIIF. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015 no han habido otros resultados integrales.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables *(continuación)*

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros (no consolidados).

Normas Internacionales de Información Financiera Emitidas

Normas e Interpretaciones nuevas o modificadas

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir del 1 de Enero del 2016 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Compañía.

Normas Emitidas pero aún no están en Vigencia

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no están en vigencia:

NIIF	Título	Fecha de Vigencia
Modificación NIC 7	"Iniciativa de revelación"	1 de Enero del 2017
Modificación NIC 12	"Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no reconocidas"	1 de Enero del 2017
Modificaciones NIIF 2	"Clasificación y valoración de pagos basados en acciones"	1 de Enero del 2018
NIIF 9	"Instrumentos financieros"	1 de Enero del 2018
NIIF 15	"Ingresos de contratos con clientes"	1 de Enero del 2018
NIIF 16	"Arrendamientos"	1 de Enero del 2019
Modificaciones NIIF 10 y NIC 28	"Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada / negocio conjunto"	Sin fecha definida

La Compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas e Interpretaciones y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros (no consolidados) en el período en que se apliquen por primera vez.

3. Efectivo en Cajas y Bancos

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, representan principalmente valores depositados en bancos locales y del exterior que están a libre disposición de la administración.

4. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	(US Dólares)	
Deudores comerciales:		
Clientes	**78,598**	**28,488**
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo a proveedores	**1,065,458**	**52**
Otras	**5,028**	**657**
Total	**1,149,084**	**29,197**

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por arriendos con plazo de hasta 30 días y no devengan interés.

Anticipos a proveedores representan anticipos entregados para la compra y adecuaciones de los pisos 3, 8 y parqueos en el Edificio Sky Building en la Ciudad de Guayaquil.

5. Partes Relacionadas

Saldos y Transacciones con Accionistas y Compañías Relacionadas

Las cuentas por cobrar y por pagar con accionistas y compañías relacionadas, consistían de lo siguiente:

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre	
			2016	2015
			(US Dólares)	
Por cobrar:				
Tottori Enterprises Limited	Accionista	Islas Vírgenes Británicas	1,000	1,000
Ecuador Natural S. A. Ecuanatural	Accionista	Ecuador	77,636	-
			78,636	1,000

5. Partes Relacionadas *(continuación)*

Saldos y Transacciones con Accionistas y Compañías Relacionadas *(continuación)*

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre 2016	2015
			(US Dólares)	
Por pagar a largo plazo:				
Seciar States, Co. Limited	Relacionada	Islas Vírgenes Británicas	**1,027,183**	180,238
Internacional de Negocios (Interneca) C. A.	Relacionada	Ecuador	**131,741**	131,741
Senoicca Industrial Co. Limited	Relacionada	Islas Vírgenes Británicas	**107,000**	107,000
Tottori Enterprises Limited	Accionista	Islas Vírgenes Británicas	**41**	41
Ecuador Natural S. A. Ecuanatural	Accionista	Ecuador	**1,793,305**	-
			3,059,270	419,020
Clasificación:				
Corriente			**13,347**	41
No corriente			**3,045,923**	418,979
			3,059,270	419,020

Las cuentas por cobrar a accionistas representan principalmente ventas de inversiones en acciones de las Compañías INMODERNA S. A. e INMOBILIARIA GABISOL S. A. y por pagos realizados por la Compañía a nombre de los accionistas, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Las cuentas por pagar a accionistas y compañías relacionadas representan principalmente préstamos recibidos sin fecha específica de vencimientos y sin interés.

Durante los años 2016 y 2015, la compañía no realiza transacciones comerciales con partes relacionadas.

Administración y Alta Dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.**, incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 en transacciones no habituales y/o relevantes.

6. Propiedades y Equipos

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Terreno al costo Revaluado	Edificio al Costo	Maquinarias y Equipos	Muebles y Enseres	Proceso	Total Costo	Depreciación Acumulada y Deterioro	Total
				(US Dólares)				
Costo o valuación:								
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	2,874,562	2,546,657	97,561	-	-	5,518,780	(880,788)	4,637,992
Adiciones	-	-	-	-	-	-	(72,164)	(72,164)
Ventas	-	(75,542)	-	-	-	(75,542)	31,319	(44,223)
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	2,874,562	2,471,115	97,561	-	-	5,443,238	(921,633)	4,521,605
Adiciones	-	-	-	35,937	301,639	337,576	(71,534)	266,042
Fusión por Absorción	2,785,443	8,206,509	23,544	17,262	3,660,611	14,693,369	(2,239,971)	12,453,398
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	5,660,005	10,677,624	121,105	53,199	3,962,250	20,474,183	(3,233,138)	17,241,045

7. Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones están constituidas como sigue:

	% Participación	Valor Nominal Total	Valor Nominal Unitario	31 de Diciembre 2016	31 de Diciembre 2015
				(US Dólares)	
Inversiones en acciones:					
Internacional de Negocios C. A. (Interneca)	90%	465,300	1.00	465,300	465,300
Ecuador Natural S. A. ECUANATURAL	1%	8	1.00	8	8
JUVIVA S. A.	1%	40	1.00	40	40
INMODERNA S. A.	1%	905	1.00	-	905
Inmobiliaria Barceguayas	1%	75	1.00	75	75
Inmobiliaria GABISOL S. A.	1%	24	1.00	-	24
FLOVI S. A. FLOVISA	1%	41	1.00	41	41
COOPSER S. A.	1%	208	1.00	208	208
INMODETAL S. A.	1%	1,000	1.00	1,000	1,000
				466,972	467,601

8. Préstamo

Los préstamos consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre 2016	2015
	(US Dólares)	
Garantizados al costo amortizado:		
Préstamos Bancarios	**4,714,342**	-
	4,714,342	-
Clasificación:		
Corriente	**661,934**	-
No Corriente	**4,052,408**	-
	4,714,342	-

Resumen de acuerdos de los préstamos:

Acreedor	Tipo de préstamos	Tipo de amortización	Tasa efectiva 2016	2015	Tasa nominal 2016	2015	Plazo hasta	31 Diciembre 2016	2015
								(US Dólares)	
Préstamos bancarios:									
Banco local	Comercial	Mensual	9.27%	-	8.90%	-	Jul - 2022	3,714,342	-
Banco local	Comercial	Mensual	8.15%	-	7.86%	-	Nov - 2022	1,000,000	-
								4,714,342	-

Los vencimientos de las obligaciones a largo plazo son como sigue:

	31 de Diciembre 2016	2015
	(US Dólares)	
2018	**723,455**	-
2019	**789,258**	-
2020	**874,993**	-
2021	**1,005,632**	-
2022	**659,070**	-
	4,052,408	-

9. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	(US Dólares)	
Proveedores	**298,242**	5,364
Anticipo de clientes	**1,070**	-
	299,312	5,364

Las cuentas por pagar a proveedores representan principalmente facturas por compras de bienes y la prestación del servicio con plazo de hasta 60 días y sin interés.

10. Impuestos

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	(US Dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado de IVA	**230,315**	35,537
	230,315	35,537
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar	**15,570**	17,827
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	**28,643**	15
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	**41,992**	466
	86,205	18,308

Los movimientos de la cuenta "impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015 fueron como sigue:

	2016	2015
	(US Dólares)	
Saldo al principio del año	**17,827**	22,112
Provisión con cargo a resultados	**119,971**	41,435
Pagos	**(122,228)**	(45,720)
Saldo al final del año	**15,570**	17,827

10. Impuestos

Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta consistía de lo siguiente:

	2016	2015
	(US Dólares)	
Gasto del impuesto corriente	**119,971**	41,435
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	**(6,891)**	(6,891)
Ingreso por impuesto diferido en fusión por absorción	**(7,566)**	-
	105,514	34,544

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	2016	2015
	(US Dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	**339,521**	126,062
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	**140,363**	39,677
Utilidad grabable	**479,884**	165,739
Tasa de impuesto	**25%**	25%
Impuesto a la renta causado	**119,971**	41.435
Anticipo de impuesto a la renta		-
Retenciones en la fuente	**(104,401)**	(23,608)
Impuesto a la renta por pagar	**15,570**	17,827

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%. En el caso que existan sociedades que tengan accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residente o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición aplicaran una tarifa mayor tal como sigue:

- Tarifa del 25% cuando le pertenezca el 50% o más del capital social de la compañía, en cualquiera de la formas o tipos de sociedades tales como: accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta.

10. Impuestos *(continuación)*

Impuesto a la Renta *(continuación)*

- Proporcional, cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa será del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a dicha participación.

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Reformas Tributarias

Con fecha de 12 de octubre de 2016, mediante registro oficial No. 860 segundo suplemento se publicó la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del artículo 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, donde los principales cambios son:

- Ley de Régimen Tributario Interno, se agrega en el artículo 10 al final del numeral 12, "una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratada a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores".

- Se incluye en el artículo 27, a Subsectores del sector agropecuario, pesquero o acuicultor que podrán acogerse al régimen de Impuesto a la Renta Único.

- Se sustituye el segundo inciso del literal i) del numeral 2 del artículo 41, donde se abre la posibilidad de solicitar las Sociedad devolución del anticipo.

10. Impuestos *(continuación)*

Reformas Tributarias *(continuación)*

- También se incluye a continuación del literal n) del numeral 2 del artículo 42, que las operadoras de transporte público y comercial excluyan de los activos, costos, gastos y patrimonio el valor de la unidades de transporte y sus acoples.

- Se modifica y agrega en el artículo 159 a continuación del numeral final de la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador: "11, los pagos de capital o dividendos realizados al exterior, en un monto equivalente al valor del capital ingresado al país por un residente, sea como financiamiento propio sin intereses o como aporte de capital, siempre y cuando se hayan destinado a realizar inversiones productivas, y estos valores hubieren permanecido en el Ecuador por un periodo de al menos dos años contados a partir de su ingreso.

Con fecha 30 de diciembre de 2016, se publicaron

- En el registro No. 913 Suplemento Séptimo, LEY ORGÁNICA PARA EVITAR LA ESPECULACIÓN SOBRE EL VALOR DE LAS TIERRAS Y FIJACIÓN DE TRIBUTOS.

- Mediante registro oficial No. 913 Séptimo Suplemento, se dio Resolución CPT-RES-2016-09, que refórmese la resolución No. CPT-03-2012, la misma que establece el listado de materias primas, insumos y bienes de capital, por cuyas importaciones, realizadas con la finalidad de ser incorporados en procesos productivos, se genere y pague el impuesto a la salida de divisas que, a su vez, podrá ser utilizado como crédito tributario, que se aplicará para el pago del impuesto a la renta del propio contribuyente, por cinco ejercicios fiscales, de conformidad con la normativa tributaria vigente.

- Mediante Registro Oficial No. 912 Tercer Suplemento del 29 de diciembre de 2016, se emite Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000522, que reforma las resoluciones NAC-DGERCGC16-00000366, estableése las normas que regulan la exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015; y NACDGERCGC16-00000377, estableése el procedimiento para la devolución de los valores exonerados de las cuotas del rise pagadas desde abril hasta diciembre de 2016 y la baja de obligaciones remitidas correspondientes a cuotas cuyo vencimiento haya sido en los meses de abril y mayo de 2016.

10. Impuestos *(continuación)*

Reformas Tributarias *(continuación)*

- Mediante Registro Oficial No. 903 Suplemento del 16 de diciembre del 2016, se emite la Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000479: emítanse las normas para la declaración y pago del impuesto a la renta en enajenaciones de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación concesión o similares y aprobar el "Formulario 119" para la declaración y pago del impuesto.

Saldos del Impuesto a la Renta Diferido

Los movimientos por impuestos a la renta diferidos fueron como sigue:

	31 de Diciembre del 2014	Cargo (abono) al Estado de Resultados	31 de Diciembre del 2015	Fusión por Absorción	Cargo (abono) al Estado de Resultados	31 de Diciembre del 2016
			(US Dólares)			
Pasivo por impuesto diferido:						
Cambio de vida útil de edificio	414,072	(6,891)	407,181	**629,011**	**(6,891)**	**1,029,301**
	414,072	(6,891)	407,181	**629,011**	**(6,891)**	**1,029,301**

Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, las tasas efectivas de impuesto fueron:

	2016	2015
	(US Dólares)	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	**339,521**	126,062
Impuesto a la renta corriente	**119,971**	41,435
Tasa efectiva de impuesto	**35.34%**	32.87%

11. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2016, el capital pagado consiste de 101,880 (42,000 en el 2015) acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US$1.00.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 25 de Mayo del 2016 aprobó la distribución y pagos de dividendos por US$40,000.

12. Instrumentos Financieros

Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con instituciones financieras, proveedores locales y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden dos tipos de riesgo: El riesgo de tasa de interés y el riesgo de moneda. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen los depósitos.

a) Riesgo de Tasa de Interés

Al 31 de Diciembre del 2016, la Compañía mantenía financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

b) Riesgo de Tipo de Cambio

El riesgo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

12. Instrumentos Financieros *(continuación)*

Gestión de Riesgos Financieros *(continuación)*

Riesgo de Crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio se encuentran presente en el efectivo y cuentas por cobrar a clientes y otros, la cartera por cobrar que se mantiene es recuperable

El riesgo por operar en el mercado local es asumido directamente por INMOBILIARIA JUTECERO S. A. asume los riesgos de mercado derivados de posibles variaciones en costos, precios y demanda de sus productos

Riesgo de Liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañia monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

13. Gastos de Administración y Ventas

Los gastos de administración y ventas consisten de lo siguiente:

	2016	2015
	(US Dólares)	
Depreciaciones	**283,818**	72,164
Honorarios personas jurídicas	**14,676**	91,933
Repuestos y mantenimientos	**55,730**	14,838
Impuestos contribuciones y otros	**144,403**	37,075
Comisiones por Ventas	**75,223**	-
Seguros	**18,338**	6,913
Guardianía	**15,332**	-
Otros	**60,026**	14,099
	667,546	237,022

14. Fusión por Absorción

Al 31 de Diciembre del 2016, **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.** incluyó en sus registros contables los activos por US$14,828,029, pasivos por US$8,132,292, patrimonio por US$6,538,795, ingresos por US$1,121,648 y gastos por US$964,706 de las compañías **INMODERNA S. A. e INMOBILIARIA GABISOL S. A.**.

15. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (15 de Marzo del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.