

INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2016 y 2015

Contenido

Dictamen de los Auditores Independientes	1-4
Estados Financieros Auditados	
Estado de Situación Financiera	5-6
Estado de Resultado Integral	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Conciliación de la Utilidad Neta antes de impuestos con el Efectivo	10
Notas a los Estados Financieros	11-24

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y accionistas de

INMOBILIARIA IEM CA-IEMCA.

Guayaquil, 20 de Marzo del 2017

Opinión

Los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA IEM CA-IEMCA.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de Diciembre de 2016, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos son consistentes, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA IEM CA-IEMCA.**, al 31 de Diciembre de 2016, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el período terminado a esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) y disposiciones y resoluciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las 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 auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de **INMOBILIARIA IEM CA-IEMCA.**, de conformidad con el código de ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad 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 de auditoría.

Énfasis en unos asuntos

Sin que notifique nuestra opinión, informamos lo siguiente:

Al 31 de Diciembre del 2016, el presente informe de auditoría considera los lineamientos de la Norma Internacional de Auditoría 700 (revisada) Formación de la Opinión y Emisión del Informe de Auditoría sobre los Estados Financieros, misma que es aplicable a las auditorías de estados financieros correspondientes a períodos terminados a partir del 15 de Diciembre del 2016.

Asuntos claves de auditoría

Asuntos claves de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro criterio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.

No hemos identificado asuntos claves de auditoría que deban ser informados.

Otra cuestión

El Estado financiero de INMOBILIARIA IEM CA-IEMCA., correspondiente al ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2015 y que se presentan de manera comparativa, los auditamos y expresamos una opinión no modificada sobre dicho Estado Financiero el 15 de Marzo del 2016.

Responsabilidades de la dirección y administración de INMOBILIARIA IEM CA-IEMCA., con respecto a los estados financieros,

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación consistente y razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de INMOBILIARIA IEM CA-IEMCA., 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 (hipótesis de

negocio en marcha) excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido 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 en conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecta una incorrección material cuando existe.

Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- 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 material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión 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 eficacia de control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- 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 que 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

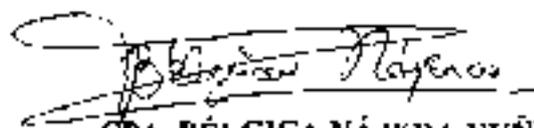
condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel

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

- ... También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque debe razonablemente esperarse que las consecuencias adversas de hacerlo superaran los beneficios de interés público de la misma.



GPA. BÉLGICA NÁJERA NUÑEZ

Guayaquil, Marzo 20 del 2017

RNAE No.43

RNC No. 24594

García Avilés y 9 de Octubre (Edificio ROLIMT Of. 202)

Teléfono 0997546271 Guayaquil - Ecuador

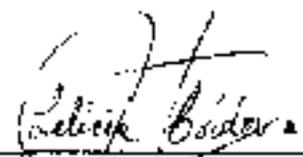
e-mail belgica_najera@hotmail.com

INMOBILIARIA IEMCA-IEMCA.

Estado de Situación Financiera
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>31 de Diciembre</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos			
Activos Corrientes:			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2 y 5	94,131.65	105,078.88
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	2 y 6	22,904.09	30,792.53
Activos por Impuestos Corrientes	2 y 8	17,768.27	17,378.40
Total Activos Corrientes		<u>134,804.01</u>	<u>153,249.81</u>
Activos No Corrientes:			
Propiedades, Planta y Equipos, neto	2 y 9	1,343,334.97	1,401,001.11
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	2 y 7	212,000.00	152,000.00
Total Activos no Corrientes		<u>1,555,334.97</u>	<u>1,553,001.11</u>
Total Activos		<u>1,690,138.98</u>	<u>1,706,250.92</u>


Ab. Luis Cuto Zambrano
Gerente

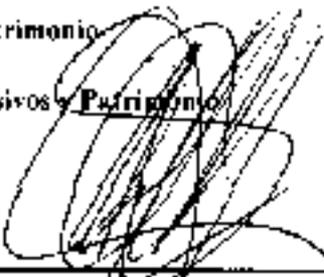

CPA Leticia Córdova de Benavides
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

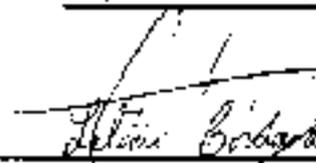
INMOBILIARIA IEMCA-IEMCA.

Estado de Situación Financiera
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de Diciembre	
		2016	2015
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Beneficios a empleados Corto Plazo	2 y 10	912.94	912.08
Pasivos por impuestos corrientes	2 y 11	13,484.63	10,359.26
Ingresos Diferidos	2 y 11	870.00	120.00
Total Pasivos Corrientes		15,267.57	11,391.34
Pasivos No Corrientes:			
Deuda a largo plazo	2 y 12	2,589.63	2,589.63
Beneficios a empleados largo plazo	2 y 13	1,954.13	1,665.13
Total Pasivos No Corrientes		4,543.76	4,254.76
Total Pasivos		19,811.33	15,646.10
Patrimonio:			
Capital Social	14.1	800.00	800.00
Reserva legal	14.2	400.00	400.00
Reserva Facultativa		109,422.18	109,422.18
Reserva de capital		32,492.40	32,492.40
Superávit por Revaluación:		1,610,998.13	1,610,998.13
Pérdidas Acumuladas		-63,728.02	-11,603.04
Otros Resultados Integrales		1,035.00	995.00
Resultado por Adopción de NIIF primera vez	14.3	-787.31	-787.31
Pérdida Neta del Ejercicio		-20,304.73	-52,112.54
Total Patrimonio		1,670,327.65	1,690,604.82
Total Pasivos y Patrimonio		1,690,138.98	1,706,250.92



Ab. Luis Ego Zambrano
Gerente



CPA. Beticia Córdoba de Benavides
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

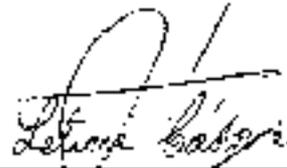
INMOBILIARIA IEM CA- IEMCA

Estado de Resultados Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de Diciembre	
		2016	2015
Ingresos Ordinarios	2 y 15	159,483.00	151,985.00
Otros Ingresos	2 y 15	30.00	205.56
		<u>159,513.00</u>	<u>152,190.56</u>
Menos:			
Gastos de Administración y Ventas	2 y 16	168,913.20	195,875.60
Gastos Financieros	2 y 17	213.57	232.21
Total de Gastos		<u>169,126.77</u>	<u>196,107.81</u>
Pérdida Operativa		<u>-9,613.77</u>	<u>-43,917.25</u>
(-) Impuesto a la Renta		<u>-10,690.96</u>	<u>-8,195.29</u>
Pérdida del Ejercicio		<u><u>-20,304.73</u></u>	<u><u>-52,112.54</u></u>



Ab. Luis Coto Zambrano
Gerente



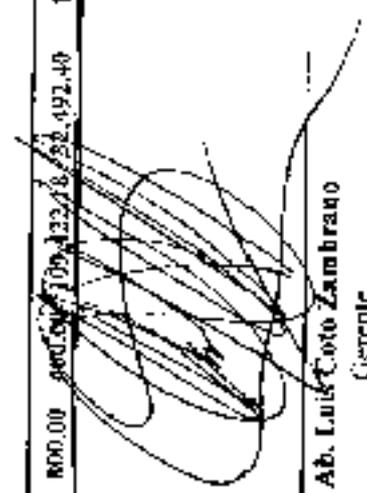
CPA. Leticia Córdova de Benavides
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA IEM C.A.-IEMCA

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015 (Expresión en dólares estadounidenses)

	<u>Resultados Acumulados</u>							Resultado del Ejercicio	Total	
	Capital	Reserva	Reserva	Superávit	Pérdidas	Otros resultados integrales	Resultados Acumulados primera vez.			
	Emitido	Legal	Facultativa	Capital	Por Revaluación	Acumuladas	integradas	Ejercicio		
Saldos al 1 de enero del 2015	800.00	400.00	109,422.18	32,492.40	1,610,998.13	-11,603.04	995.00	-787.31	-52,112.54	1,690,604.82
Transferencia de resultados	-	-	-	-	-	-52,112.54	-	-	52,112.54	-
Ajuste	-	-	-	-	-	-2.44	-	-	-	-12.44
Impuesto a la Renta por Pagar 2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jubilación Patronal y Desahucio	-	-	-	-	-	-	40.00	-	-	40.00
Pérdida Neta del Año	-	-	-	-	-	-	-	-	-9,613.77	-9,613.77
Impuesto a la Renta por Pagar 2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-10,690.96	-10,690.96
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800.00	400.00	109,422.18	32,492.40	1,610,998.13	-63,728.02	1,035.00	-787.31	-20,304.73	1,670,327.65


Ab. Luis Coto Zambrano
 Gerente


CPA. Ivelia Cardoza de Reparides
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

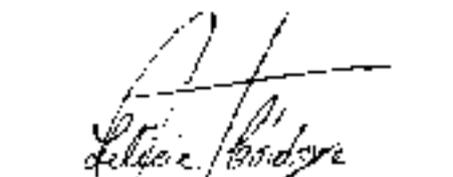
INMOBILIARIA IEM CA-IEMCA

Estado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de Diciembre	
		2016	2015
Flujos de efectivo proveniente de actividades de operación:			
Recibido de Clientes y Otros		106,251.44	132,940.57
Pagado a Proveedores y a Empleados		-309,419.51	-136,768.44
Efectivo generado por las operaciones		-3,168.07	16,172.13
Gastos Bancarios		-213.57	-232.21
Impuestos Pagados		-7,565.59	-11,434.10
Flujo neto de efectivo usado en actividades de operación		-10,947.23	4,505.82
Flujos de efectivo usado en actividades de inversión:			
Compras de propiedades, planta y equipos		-	-
Flujo neto de efectivo usado en actividades de inversión		-	-
Aumento (Disminución) neto en caja y bancos		-10,947.23	4,505.82
Efectivo y sus equivalentes al principio de periodo	\$	105,078.88	100,573.06
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	\$	94,131.65	105,078.88



Ab. Luis Coto Zambrano
 Gerente



CPA. Leticia Cordova de Benavides
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

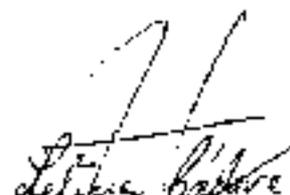
INMOBILIARIA IEM C.A-JEMCA

Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de Diciembre	
		2016	2015
Pérdida neta antes de impuesto a la renta	11.2	-9,613.77	-43,917.25
<i>Ajustes por:</i>			
Depreciación de Propiedades, Plantas y Equipos	16	57,666.14	57,666.14
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	.6	329.00	557.00
Efectivo proveniente de actividades operativas antes cambio en el capital de trabajo		48,381.37	14,305.89
Disminución (Aumento) en Cuentas por Cobrar		5,988.44	750.01
Disminución (Aumento) en Activos por Impuestos Corrientes		1,497.69	1,398.24
Aumento en Cuentas por Cobrar I.P		-60,000.00	-
Aumento (Disminución) en Impuestos pagados		-7,565.59	-11,454.10
Aumento (Disminución) Beneficios Empleados Corto Plazo		0.86	-365.22
Aumento (Disminución) Beneficios Empleados Largo Plazo		-	-149.50
Aumento (Disminución) Ingresos Diferidos		750.00	-
Efectivo neto proveniente de actividades operativas		-10,947.23	-4,505.82



Ab. Luis Coto Zambrano
Gerente



CPA. Cecilia Cardoza de Benavides
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2016 y 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL

La actividad principal de la Compañía: Compra, Venta, Alquiler y Explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

Al 31 de Diciembre del 2016, el capital suscrito y pagado de la Compañía consistía de lo siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>2014</u>	<u>%</u>
Miguel Encalada Mora	Ecuatoriana	552.24	69.01
Jimmy Chica Campoverde	Ecuatoriana	247.76	30.97
TOTAL		<u>800.00</u>	<u>100</u>

Mediante escritura pública otorgada ante el notario de Guayaquil, Sr. José María Munalván Cornejo, el 21 de mayo de 1946 se constituyó la Compañía de Comercio Anónima CASA COMERCIAL VALLE, inscrita en el registro mercantil el 11 de junio de 1946 Repertorio número 19.889; mediante escritura pública autorizada por el notario de Guayaquil Dr. Jorge Jara Grau, el 30 de mayo 1961, se cambió su denominación por CASA COMERCIAL ENCALADA MORA COMPANIA ANONIMA, escritura que se inscribió en el Registro Mercantil el 6 de julio de 1961; mediante escritura pública autorizada por el notario Segundo de Guayaquil Dr. Jorge Jara Grau, el 15 de noviembre de 1967 CASA COMERCIAL ENCALADA MORA COMPANIA cambia su denominación por la de INMOBILIARIA ENCALADA MORA C.A.; por resolución de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de INMOBILIARIA ENCALADA MORA C.A. celebrada el 11 de febrero del 2003, se resolvió cambiar su denominación por la de INMOBILIARIA IEM C.A.-IEMCA, nueva denominación que fue aprobada por la intendencia de compañía según trámite 3100112 del 17 de febrero del 2003 y mediante Resolución N° 03-G-DIC-0003784, dictada el 9 de junio del 2003, con fecha 3 de septiembre del 2003 queda inscrita la Reforma 16 016 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 24.188 del Repertorio

El domicilio de la Compañía, donde se desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil, es García Avilés 217 y 9 de Octubre.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Bases de Preparación

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y se han preparado a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de INMOBILIARIA IEM CA-IEMCA. Al 31 de diciembre del 2016, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

2.2. Sección 7. Efectivo y equivalente de Efectivo

Incluye dinero en efectivo, depósitos en bancos disponibles nacionales e internacionales, inversiones a corto plazo de gran liquidez que se mantienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo con vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de adquisición. Además, sobregiros exigibles en cualquier momento por el banco y forman una parte integral de la gestión de efectivo de una entidad. (Nota 5)

2.3. Sección 11. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros que representan un derecho contractual a recibir efectivo en el futuro.

Las cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable que es el precio de contado o valor nominal de la transferencia del bien o del servicio. La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor y se utiliza una cuenta correctora para disminuir el importe en libros del activo financiero. (Nota 6)

INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.3.1 Deterioro de Activos Financieros al Costo Amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. 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 todo los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas.

2.3.2 Baja de Activos y Pasivos Financieros

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

2.4 Sección 17. Propiedades, Planta y Equipos.

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento

Se reconocen como propiedades, plantas y equipos todos aquellos bienes de propiedad de la entidad, que están destinadas al uso propio, que tienen una durabilidad de dos años ó más, que representan un beneficio económico futuro.

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 calificables. Un activo calificable aquel que requiere de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta, periodo que la Administración ha definido como mayor a un año.

Los elementos de Propiedades, Planta y Equipos se valoran inicialmente por su costo de adquisición o construcción. (Nota 9)

2.5 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de Propiedades, Planta y Equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y no consideran valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. La depreciación se carga al gasto.

INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Método de depreciación y vidas útiles (Continuación)

Se revisará como mínimo al término de cada periodo anual el valor residual y la vida útil de un activo y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable. Se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

A continuación, se presentan los principales elementos de propiedades, planta y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación

Cuentas	Mínima
Maquinarias y equipos	10
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computador	3
Inmueble	20

2.5.1 Venta o retiro de Propiedades, Planta y Equipos

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 periodo 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 el retiro.

2.6 Sección 14. Transacciones con Partes Relacionadas

Se reconoce como transacciones con partes relacionadas aquellas operaciones que se realizan con accionistas, miembros de la administración con influencia significativa en la decisión de la compañía, familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad y según de afinidad de accionistas o administradores con influencia significativa.

Las transacciones con partes relacionadas se registrarán como Cuentas por Cobrar o Pagar Relacionadas. (Nota 7)

2.7 Sección 29. 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 imposables 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 periodo. (Nota 11)

INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

(Continuación Notas a los Estados Financieros)

2.8 Sección 28. Beneficios definidos: Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada año.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en los resultados del periodo. (Nota 13)

2.9 Participación de Trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del periodo en que se devenga.

2.10 Sección 23. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. (Nota 15)

2.10.1 Venta de Bienes y Servicios

Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de bienes y servicios deben ser registrados cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- ❖ La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes o prestación de servicios;
- ❖ La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- ❖ El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- ❖ Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- ❖ Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad

2.11 Costos y Gastos

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 periodo más cercano en el que se conocen. (Nota 16 y 17)

INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

(Continuación Notas a los Estados Financieros)

2.12 Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en 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 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.

3 INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2016, fue de 1.12 %.

AÑO TERMINADO <u>2016</u>	PORCENTAJE <u>INFLACIÓN</u>
2016	1.12
2015	3.38
2014	3.67
2013	2.7

4 Estimaciones y Juicio Contables Importantes

La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con NIIF para Pymes 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. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la experiencia histórica y mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables importantes que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4.1 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 generen flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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.

4.2 Vida Útil de Propiedades, Planta y Equipos

Como se describe en la Nota 2.5, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipos al final de cada período anual. La determinación de las vidas útiles requiere estimaciones respecto al desarrollo tecnológico esperado y los usos alternativos de los activos. La presunción respecto al marco tecnológico y su desarrollo futuro implica un grado significativo de juicio, en la medida en que el momento y la naturaleza de los futuros cambios tecnológicos son difíciles de prever.

5 Efectivo y equivalentes de Efectivo

Caja y banco como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera. El detalle es el siguiente:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	U.S.S.	38,721.27	36,652.15
<u>Bancos:</u>			
	Nacional	55,283.98	68,426.73
	Transitoria	126.40	
TOTAL:	U.S.S.	<u>94,131.65</u>	<u>105,078.88</u>

INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Cuentas por Cobrar

Al 31 de Diciembre, un resumen de las Cuentas por Cobrar comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, es como sigue:

		2016	2015
Cientes	U.S.\$	2,068.81	946.86

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por arrendamiento a diversos inquilinos.

Al 31 de Diciembre, un resumen de otras cuentas por cobrar, es como sigue:

		2016	2015
Otras Cuentas por Cobrar		19,835.28	24,335.28
Empleados	U.S.\$	1,000.00	3,610.39
Pagos Anticipados		-	1,900.00
		20,835.28	29,845.67

7. Compañías Relacionadas

Las cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas al 31 de Diciembre son como sigue:

		2016	2015
<i>Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas Larga Plazo</i>			
Dr. Miguel A. Encalada Mora		20,000.00	-
Préstamos a Accionistas	U.S.\$	192,000.00	152,000.00
		212,000.00	152,000.00

Las Cuentas por Cobrar compañías Relacionadas representan principalmente pagos efectuados por su cuenta, las cuales no tienen fecha específica de vencimiento y no generan interés.

8. Activos por Impuestos Corrientes

Al 31 de Diciembre, los activos por impuestos corrientes, consisten en lo siguiente:

		2016	2015
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)		784.00	672.00
Crédito Tributario a favor de la empresa (IR)		16,984.27	16,706.40
Anticipo de Impuesto a la renta		-	-
TOTAL	U.S.\$	17,768.27	17,378.40

INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Propiedades, Planta y Equipos

Las Propiedades, Planta y Equipo se detallan a continuación:

Costo	Terrenos	Edificios	Maquinarias y equipos	Muebles y fueres	Instalaciones	TOTAL
Saldo al 31 de Dic. 2015	487,983.93	1,178,629.16	4,672.79	916.41	1,757.75	1,633,960.06
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Dic. 2016	487,983.93	1,178,629.16	4,672.79	916.41	1,757.75	1,633,960.06
Depreciaciones Acumuladas						
Saldo al 31 de Dic. 2015	-	225,426.24	3,097.63	714.78	1,421.80	230,659.35
Gastos por Depreciación	-	56,931.45	467.26	91.64	175.78	57,666.14
Bajas	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Dic. 2016	-	56,931.46	467.26	91.64	175.78	288,325.49

Las propiedades, planta y equipos consistían de lo siguiente:

		2016	2015
Costo	U.S.\$	1,633,960.06	1,633,960.06
Depreciación Acumulada		-288,325.49	-230,659.35
Deterioro Acumulado		-2,299.60	-2,299.60
TOTAL	U.S.\$	1,343,334.97	1,401,001.11

10. Beneficios a Empleados Corto Plazo

Los movimientos de las Cuentas Beneficios Sociales y Participación de Trabajadores por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 fueron como sigue:

		Décimo Tercer Sueldo	Décimo Cuarto Sueldo	IESS Por Pagar	Jubilación Patronal	Total
Saldo al 31/12/2015	U.S.\$	65.84	590.00	228.56	27.68	912.08
Pagos		65.84	590.00	228.56	-	884.40
Provisiones		40.83	656.25	188.18	-	885.26
Saldo al 31/12/2016	U.S.\$	40.83	656.25	188.18	27.68	912.94

INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuestos

11.1 Pasivos del Año Corriente

Al 31 de Diciembre los Pasivos por Impuestos Corrientes consistían en lo siguiente:

Pasivos por Impuestos Corrientes:	Impuesto a la Renta	Impuesto al valor Agregado	Retenciones del Impuesto al Valor Agregado	Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	Total
Saldo al 31/12/2015 U.S.\$	8,195.29	1,184.70	581.04	398.23	10,359.26
Débitos	8,207.73	1,184.70	581.04	398.23	10,371.70
Créditos	10,703.40	1,583.75	801.30	408.62	13,497.07
 Saldo al 31/12/2016 U.S.\$	 10,690.96	 1,583.75	 801.30	 408.62	 13,484.63

11.2 Ingresos Diferidos

		2016	2015
Ingresos Diferidos	U.S.\$	870.00	120.00

11.3 Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como sigue:

		2016	2015
Gasto del Impuesto Corriente	U.S.\$	10,690.96	8,195.29
TOTAL	U.S.\$	10,690.96	8,195.29

INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Una reconciliación entre la Utilidad según Estados Financieros y la Utilidad gravable, fue como sigue:

		2016	2015
Pérdida antes del Impuesto a la Renta	U.S.\$	-9,613.77	-43,917.25
		-9,613.77	-43,917.25
Menos			
Otras Rentas Exentas		-	-205.56
Mas			
Gastos que no son Deducibles fiscalmente		58,209.02	81,114.13
Gastos incurridos para generar Ingresos Exentos y Gastos		-	260.00
UTILIDAD GRAVABLE		48,595.25	37,251.32
Tasa de Impuesto		22%	22%
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO		10,690.96	8,195.29
Saldo del Anticipo Impuesto Renta del ejercicio corriente		2,559.14	1,604.49
Gasto de Impuesto a la Renta reconocido en los resultados	U.S.\$	10,690.96	8,195.29

Los registros contables de INMOBILIARIA IEM CA-IEMCA, no han sido fiscalizados. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarado en todo o en parte.

12. Deuda a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre, los proveedores comerciales consistían de lo siguiente:

		2016	2015
Otras Cuentas por Pagar	U.S.\$	2,589.63	2,589.63

INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

13 Beneficios a Empleados Largo Plazo

Al 31 de Diciembre los beneficios a Empleados a largo plazo consistían de lo siguiente:

		2016	2015
Bonificación por Desahucio	U.S.\$	1,310.81	1,150.81
Jubilación Patronal		643.32	514.32
Total	U.S.\$	1,954.13	1,665.13

13.1 Bonificación por Desahucio

De acuerdo con el Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

		2016	2015
Saldo al principio del año	U.S.\$	1,150.81	1,689.81
Reclasificación Saldos 2016		184.00	386.00
Ajuste -ORJ Según Estudio Actuarial		-24.00	-925.00
Ajuste al costo registrado		-	-
Saldo al fin del año	U.S.\$	1,310.81	1,150.81

13.2 Jubilación Patronal

De acuerdo con el Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más, presten sus servicios continuados o interrumpidos a la Compañía, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

		2016	2015
Saldo al principio del año	U.S.\$	514.32	590.00
Reclasificación Saldos 2016		145.00	22.00
Ajuste -ORJ Según Estudio Actuarial		-16.00	-70.00
Ajuste al costo registrado		-	-27.68
Saldo al fin del año	U.S.\$	643.32	514.32

INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

14 Patrimonio

14.1 Capital Social

Durante los años 2015 y 2014 la compañía mantuvo el mismo Capital Social en \$ 800.00

		<u>Número de acciones</u>	<u>Capital en Acciones</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2015		10,000	800.00
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	U.S.S	10,000	800.00

14.2 Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

14.3 Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" 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 capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera; 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 hubiera.

15 Ingresos Ordinarios

Los Ingresos Ordinarios fueron como siguen:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos provenientes de arrendos de departamentos y restaurantes	U.S.S	159,463.00	151,985.00

INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Otros Ingresos

Los otros Ingresos fueron como siguen:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Otros Ingresos	U.S.\$	30.00	205.56

16 Costos y Gastos por su naturaleza

Los Costos y Gastos reportados en los Estados de Resultados fueron como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos de Administración y Ventas	U.S.\$	168,913.20	195,875.60

Los detalles de gastos por beneficios a los empleados fueron como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y Salarios	U.S.\$	9,640.00	11,770.98
Beneficios Sociales		1,569.91	1,716.01
Aportes al IESS		1,911.46	2,514.92
Beneficios a Largo Plazo		329.00	557.00
	U.S.\$	<u>13,450.37</u>	<u>16,578.91</u>

El detalle de gastos de Depreciaciones y Amortizaciones fue como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depreciación de Propiedades, Planta y Equipo	U.S.\$	57,666.14	57,666.14

INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Un detalle de Costos y Gastos por su naturaleza fueron como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y Salarios que gravan IESS	U.S.\$	9,640.00	11,770.98
Beneficios a los Empleados		1,569.91	1,736.01
Aportes al IESS		1,911.46	2,514.92
Consumos de Suministros		2,800.66	15,056.82
Honorarios y Servicios Profesionales		21,933.98	11,157.38
Provisión por Jubilación		145.00	171.00
Provisión por Desahucio		184.00	386.00
Depreciaciones y Amortizaciones		57,666.14	57,666.14
Mantenimiento y Reparaciones		19,963.81	19,326.68
IVA que se Carga al Gasto		7,210.06	7,265.21
Comisiones		-	13,830.02
Impuestos, Contribuciones y Otros		9,648.50	24,826.46
Pagos por Otros Servicios		36,239.68	30,167.98
TOTAL	U.S.\$	<u>168,913.20</u>	<u>195,875.60</u>

17 Gastos Financieros

Los Gastos Financieros fueron como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gasto Financiero	U.S.\$	<u>213.57</u>	<u>232.21</u>

18 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 (20 de Marzo del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

19 Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016 han sido emitidos el 31 de enero del 2017 con la autorización de la Gerencia de la compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación el 20 de Marzo del 2017.