



Miembro de



MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2016

RUC: 0990809119001

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidense
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
Compañía	-	INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF para PYMES	-	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
Superintendencia	-	Superintendencia de Compañías
SRI	-	Servicio de Rentas Internas



Miembro de



Cda. Urdesa Norte Calle Sta. # 223 entre Callejón Sto. y Avenida 4ta.
Teléfonos: (593-4) 2381078 - 6001781- 2889323 - Celular: (593) 969360609
Apartado Postal 09-01-9431, Guayaquil - Ecuador
info@smsecuador.ec • www.smsecuador.ec
www.smslatam.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.

Guayaquil, 15 de septiembre de 2017

Opinión calificada

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA JIMPARE 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 las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por el posible efecto del asunto descrito en "Fundamentos de la opinión calificada", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA JIMPARE S.A. al 31 de diciembre del 2016, 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 para Pequeñas y Medianas Entidades- NIIF para las Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Depreciación propiedad, mobiliario y equipo

Tal como se observa en la Nota 8 a los estados financieros, el saldo del rubro "Propiedad, mobiliario y equipo" al 31 de diciembre del 2016 de US\$787,569 no incluye el gasto de la depreciación del año y por lo tanto se encuentra sobrestimado en aproximadamente US\$50,169.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de INMOBILIARIA JIMPARE S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.



Miembro de



MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

A los Accionistas de
INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
Guayaquil, 15 de septiembre de 2017
(Continuación)

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe de la Gerencia a la Junta General de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma. En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe de la Gerencia a la Junta General de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con la Norma Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.



Miembro de



MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

A los Accionistas de
INMOBILIARIA JIMPAIRE S.A.
Guayaquil, 15 de septiembre de 2017
(Continuación)

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o 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 (NIAs), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 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 vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.



ECUADOR

Miembro de



Latinoamérica



MEMBER OF THE

FORUM OF FIRMS

A los Accionistas de

INMOBILIARIA JIMPA S.A.

Guayaquil, 15 de septiembre de 2017

(Continuación)

Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

SMS del Ecuador Cía. Ltda.

No. de Registro en
La Superintendencia
de Compañías: 696

Fabián Delgado Loo
Socio
Registro # 0.17679

INMOBILIARIA JIMPARÉ S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Notas	31 de diciembre 2016	31 de diciembre 2015	Pasivo y Patrimonio	Notas	31 de diciembre 2016	31 de diciembre 2015
Activo corriente				Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	554	634	Obligaciones bancarias			16,630
Cuentas por cobrar comerciales		1,971	867	Cuentas por pagar	9	36,432	43,828
Cuentas por cobrar compañías y partes relacionadas	11	439,293	439,215	Impuestos y retenciones por pagar	6	24	38
Impuestos y retenciones por cobrar	6	17,256	12,870	Otras cuentas por pagar		10,000	10,000
Otras cuentas por cobrar		197	-	Total pasivo corriente		46,456	70,496
Total activo corriente		459,271	453,586	Activo no corriente			
Activo no corriente				Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas	11	503,223	462,713
Inversiones en acciones	7	19,160	19,160	Total pasivo no corriente		503,223	462,713
Propiedad, mobiliario y equipo	8	787,569	787,569	Patrimonio (Véase estado adjunto)		716,321	727,106
Total activo no corriente		806,729	806,729	Total pasivo y patrimonio		1,266,000	1,260,315
Total activo		1,266,000	1,260,315				

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

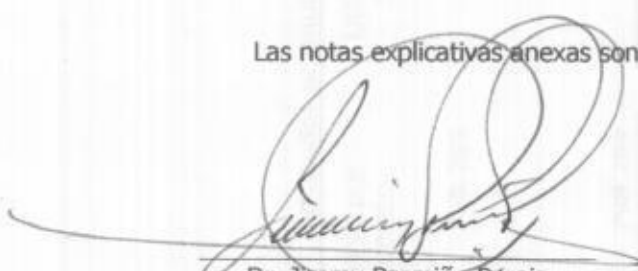

Dr. Jimmy Pazmiño Pareja
Gerente


C.P.A. Jorge Muñoz Panchana
Contador General

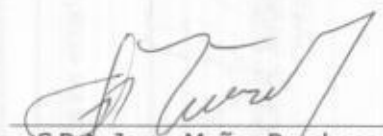
INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas netas		7,283	7,283
Gastos de venta y administración	14	(18,068)	(82,458)
Pérdida neta del año		<u>(10,785)</u>	<u>(75,175)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Dr. Jimmy Pazmiño Pareja
Gerente



C.P.A. Jorge Muñoz Panchana
Contador General

(Expresados en dólares estadounidenses)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

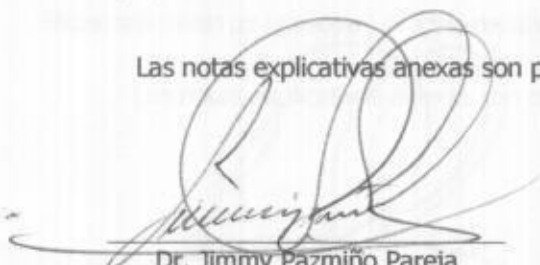
Las notas explicativas anexas son

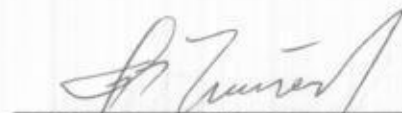

C.P.A. Jorge Muñoz Panchana
Contador General

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	2016	2015
<u>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</u>			
Recibido de clientes		6,179	7,716
Pagado a proveedores y empleados		(25,464)	(67,095)
Otros cobros		35,835	54,269
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>16,550</u>	<u>(5,110)</u>
<u>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</u>			
Aumento de capital en efectivo		-	5,200
Contratación de obligaciones bancarias		(16,630)	(55,564)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(16,630)</u>	<u>(50,364)</u>
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>			
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(80)	(55,474)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		634	56,108
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	<u>554</u>	<u>634</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

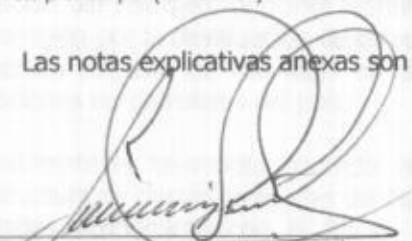

 Dr. Jimmy Pazmiño Pareja
 Gerente

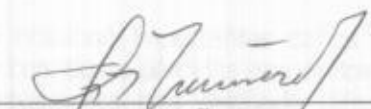

 C.P.A. Jorge Muñoz Panchana
 Contador General

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL
CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	2016	2015
Pérdida neta del año		(10,785)	(75,175)
Ajustes por:			
Más cargos (crédito) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	8	-	50,169
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales		(1,104)	433
Cuentas por cobrar y pagar compañías y partes relacionadas		40,432	49,377
Cuentas por pagar y otros		(11,993)	(29,914)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>16,550</u>	<u>(5,110)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Dr. Jimmy Pazmiño Pareja
Gerente


C.P.A. Jorge Muñoz Panchana
Contador General

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

Entidad

INMOBILIARIA JIMPARE S.A., fue constituida en Guayaquil, Ecuador el 26 de julio de 1985 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 29 de abril de 1986.

La Compañía en su objeto social indica que puede dedicarse a la adquisición y beneficio de bienes raíces, urbanos y rurales; podrá adquirir derechos y contraer obligaciones y realizar todo acto o contrato civil autorizado por las leyes.

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

Situación económica del país:

Durante el 2016 la situación económica del país continua afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas. Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de dismantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017.

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

2.1 Base de Preparación-

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitidas por el IASB (Internacional Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a la NIIF para las Pymes exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponible para la venta".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o se contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de, "Préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

la categoría de "Otros pasivos financieros". Las características de las mencionadas categorías se explican a continuación:

a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y cuentas por cobrar compañías y partes relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se presentan como activos no corrientes.

b) *Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y cuentas por pagar compañías y partes relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimientos mayores a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

a) **Reconocimiento -**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

b) **Medición inicial -**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

c) **Medición posterior -**

i. **Préstamos y cuentas por cobrar:** Se miden al costo amortizado aplicando el método de intereses efectivo, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales.

ii. **Otros pasivos financieros:** Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. No obstante, los pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y/o el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

INMOBILIARIA JIMPARÉ S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

2.4.3 Baja de activos y pasivos financieros

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir de sus flujos de efectivos expiran o se transfieren a un tercero y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.4.4 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.5 Propiedad, mobiliario y equipo

La propiedad, mobiliario y equipo se contabiliza por su costo histórico menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión influya hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de la propiedad, mobiliario y equipo es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Las vidas útiles estimadas de propiedad, mobiliario y equipo son las siguientes:

<u>Descripción del bien</u>	<u>Número de años</u>
Edificios	20
Vehículos	5

Las ganancias y pérdidas por la venta de la propiedad, mobiliario y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se reconocen en el estado de resultados integrales.

2.6 Deterioro de activos

2.6.1 Deterioro de activos no financieros (Propiedad, mobiliario y equipo)

Los activos sujetos a depreciación se someten a revisión para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el monto por el que el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costos para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). La posible reversión

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

- 2.6 de pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros distintos a la plusvalía que sufren una pérdida por deterioro se revisa en todas las fechas a las que se presenta información financiera.

En el caso que el monto del valor en libros del activo excede su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. La Administración ha realizado los análisis pertinentes de todos sus activos no financieros significativos y considera que en ninguno de ellos existe evidencia de deterioro. Ver Nota 8.

2.7 Impuestos corrientes y diferidos

- 2.7.1 El gasto por impuesto del período comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Impuesto corriente

- 2.7.2 El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% sobre las utilidades gravables, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Impuesto diferido

- 2.7.3 El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

- 2.7.4 Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

- 2.7.5 Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

2.8 Reconocimiento de ingresos y gastos

2.8.1 Ingresos relacionados con la operación

Los ingresos ordinarios se reconocen en los resultados cuando, el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones.

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios prestados (administración de bienes raíces), netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido.

2.8.2 Gastos

Se reconocen por el método del devengado.

3. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

3.1 Estimados y criterios contables críticos

a) Propiedad, mobiliario y equipo:

La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero

Los principales pasivos financieros de INMOBILIARIA JIMPARE S.A., incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. La Compañía mantiene cuentas por cobrar comerciales y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

El programa general de Administración de riesgo de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos sobre la rentabilidad financiera de la Compañía, además que se asegura que las actividades con riesgo financiero en la que se involucra la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos adecuados para tales efectos y que los riesgos financieros estén identificados, medidos y controlados de acuerdo a ellas.

La Presidencia de la Compañía establece las políticas de inversiones. La Administración de la Compañía es la encargada de aplicar dicha política y revisar periódicamente sus procedimientos para la óptima gestión en cada uno de los riesgos que a continuación se detallan:

4.1.1 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran cuatro tipos de riesgo: el riesgo de tasas de interés, el riesgo de tasas de cambio, el riesgo de precios de los productos básicos y otros riesgos de precios, tales como el riesgo de precios de los títulos de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

de mercado incluyen las deudas y préstamos que devengan interés, los depósitos en efectivo, las inversiones financieras disponibles para la venta y los instrumentos financieros derivados.

a) Riesgo de precio

La Compañía no se encuentra expuesta al riesgo del precio de los servicios y compras de materiales significativamente.

b) Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y flujos de efectivo

El riesgo de tipo de interés de la Compañía surge de las obligaciones con instituciones financieras. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la Compañía a riesgos de tipo de interés de valor razonable, sin embargo, debido a que la Compañía no mantiene obligaciones de deuda a largo plazo con tasa de interés variable la exposición no es significativa.

c) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras y de los activos y pasivos reconocidos en moneda distinta al dólar. Las transacciones efectuadas en una moneda diferente al dólar no constituyen un rubro importante en las operaciones de la Compañía, por lo tanto, la Compañía considera que es poco probable que exista una posible pérdida originada por este tipo de riesgo.

4.1.2 Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivos provenientes de las actividades de la Compañía. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La Compañía prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente en activos financieros a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas. Los vencimientos se manejan de acuerdo a la necesidad, a corto, mediano y largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2016 el efectivo y equivalente de efectivo es 0,01 veces el total del pasivo corriente.

4.1.3 Riesgos de Crédito

La Compañía es responsable de la gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como por la exposición al crédito con clientes al por mayor y minoristas, incluyendo las cuentas comerciales a cobrar y las transacciones acordadas.

El control del riesgo establece la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

4.1.4 Riesgos de capitalización

Los objetivos de la Compañía a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en marcha y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

La política de la Compañía es la de financiar todos sus proyectos, de corto y de largo plazo, principalmente con recursos de terceros (entidades financieras).

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

Comprenden saldos en cuenta corriente en bancos locales.

6. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR COBRAR Y PAGAR

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Saldos por cobrar</u>		
Retención del IVA	55	-
IVA en compras	1,425	2,370
Retenciones en la fuente	10,942	6,215
Anticipo impuesto a la renta	4,834	4,285
	<u>17,256</u>	<u>12,870</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Saldos por pagar</u>		
IVA por pagar	14	12
Retenciones en la fuente	-	-
Retenciones de impuesto a la renta	10	26
	<u>24</u>	<u>38</u>

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

7. INVERSIONES EN ACCIONES

La Compañía al 31 de diciembre de 2016 mantiene las siguientes inversiones:

- Mocoli Islas S.A. con una participación del 99.88% del paquete accionario. El valor nominal de cada acción es de US\$1.00.
- Arboles Ecuatorianos S.A. Arbolecua con una participación del 99.75% del paquete accionario. El valor nominal de cada acción es de US\$1.00.
- Vinuesa Restaurante Vinrest Cia.Ltda. con una participación del 20% del paquete accionario. El valor nominal de cada acción es de US\$1.00.

8 PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO

Composición

	2016	2015
<u>Depreciables:</u>		
Edificios	426,373	426,373
Vehículos	144,250	144,250
<u>No depreciables:</u>		
Terreno	474,353	474,353
	1,044,976	1,044,976
Menos: Depreciación acumulada	(257,407)	(257,407)
Total	787,569	787,569

El movimiento de la propiedad, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	2016	2015
Saldo neto al inicio del año	787,569	837,738
Depreciación del año (i)	-	(50,169)
Saldo final	787,569	787,569

(i) Durante el año 2016 no se efectuó la depreciación.

9. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2016	2015
General Ecuador	1,808	-
Fideicomiso Mocoli	32,000	42,284
Otros proveedores	2,624	1,544
	36,432	43,828

INMOBILIARIA JIMPARÉ S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

10. IMPUESTO A LA RENTA

Durante el año 2016 y 2015 la Compañía obtuvo pérdidas, motivos por los cuales no se determinó impuesto a la renta a pagar, tal como se indica en la nota 10.2. Tampoco se calculó el anticipo mínimo de impuesto a la renta debido a que las retenciones recibidas superan el valor del anticipo. La Administración de la Compañía mantiene la política de no registrar el anticipo de impuesto a la renta como gasto de impuesto a la renta.

10.2 Conciliación del resultado contable-tributario

	2016	2015
Pérdida contable antes de impuesto a la renta	(10,785)	(75,175)
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	-	-
Pérdida tributaria	(10,785)	(75,175)
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado	-	-
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	-	-

(I) Véase nota 2.8.

10.4 Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años 2013 al 2016 se encuentran abiertos a posibles fiscalizaciones.

10.5 Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido en junio del 2017 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

De acuerdo a los montos en transacciones indicados, la Compañía al 31 de diciembre de 2016, no estaría alcanzada por la referida Norma.

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

10.6 Reformas tributarias

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativos del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros lo siguiente:

- Para efectos de la base imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.
- Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

La Administración de la Compañía considera que dichas reformas, no han tenido un impacto significativo en las operaciones de la Compañía.

11. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Las cuentas y documentos por cobrar de compañías y partes relacionadas surgen principalmente de las transacciones de venta y compra. Las cuentas por cobrar no están garantizadas por naturaleza.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Saldos por cobrar corriente (i)</u>		
Arbolecua S.A.	207,181	207,102
Vinrest Cía.Ltda.	137,538	137,539
Mocoli Islas S.A.	39,574	39,574
Cecilia Vinueza de Pazmiño	55,000	55,000
	<u>439,293</u>	<u>439,215</u>

Las cuentas y documentos por pagar de compañías y partes relacionadas surgen principalmente de las transacciones de compra.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Saldos por pagar no corriente (i)</u>		
Jimmy Pazmiño	480,802	450,898
Mocoli Islas S.A.	7,902	-
Estudio Jurídico Pazmiño	14,519	11,815
	<u>503,223</u>	<u>462,713</u>

(i) Los saldos por cobrar y pagar corrientes y no corrientes con entidades relacionadas no devengan intereses.

12. CAPITAL SOCIAL

A la fecha de emisión de este informe INMOBILIARIA JIMPARE S.A. mantiene un capital pagado de US\$6,000 con un total de 6,000 acciones ordinarias suscritas y pagadas de valor nominal de un dólar cada una completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los accionistas de la Compañía son:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

	US\$	%
Andrea Pazmiño Vinuesa	1,500	25.00%
Isabella Pazmiño Vinuesa	1,500	25.00%
Jaime Pazmiño Vinuesa	1,500	25.00%
María Pazmiño Vinuesa	1,100	18.33%
Jimmy Pazmiño Vinuesa	268	4.47%
Rosa Vinuesa Vallarino	132	2.20%
	<u>6,000</u>	<u>100%</u>

13. VENTAS

Corresponde a servicios de administración de bienes raíces.

14. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN

Composición:

	2016	2015
Honorarios profesionales	2,000	3,873
Otros mantenimientos	2,198	9,510
Seguros	6,396	8,994
Depreciación	-	50,169
Otros	7,474	9,912
	<u>18,068</u>	<u>82,458</u>

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía; pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.