

INMOBILIARIA GOMAJA S.A.

ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Notas No.	Descripción	Páginas
1	Información general de la Compañía	12
2	Resumen de las principales políticas contables	12
3	Estimaciones y juicios contables críticos de la Administración	20
4	Efectivo	21
5	Cuentas comerciales por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar	21
6	Propiedades	22
7	Propiedades de inversión	24
8	Inversiones en asociadas	26
9	Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	26
10	Impuestos	27
11	Precios de transferencia	29
12	Instrumentos financieros	29
13	Patrimonio	30
14	Ingresos	31
15	Gastos	31
16	Contratos de arrendamientos operativos	32
17	Transacciones con partes relacionadas	32
18	Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa	33
19	Aprobación de los estados financieros	33

INMOBILIARIA GOMAJA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(EXPRESADAS EN U.S. DÓLARES)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

Nombre	INMOBILIARIA GOMAJA S.A.
RUC	1790647943001
Domicilio	Calle de los Accitunos E1-76 y El Juncal.
Forma legal	Sociedad Anónima

INMOBILIARIA GOMAJA S.A., fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador el 20 de octubre de 1983 e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de enero de 1984.

El objeto social de la Compañía es el negocio inmobiliario, incluyendo la administración y compra - venta de inmuebles rurales o urbanos.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente, la Compañía no dispone de empleados aparte del Representante Legal.

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

Según resolución No. SCVS.IRQ.DRASD.SD.2015.1497 del 31 de julio de 2015, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros resuelve declarar inactiva a INMOBILIARIA GOMAJA S.A., en aplicación al Art. 359 de la Ley de Compañías.

Según resolución No. SCVS.IRQ.DRASD.SD.16.0872 del 04 de abril de 2016, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros resuelve declarar disuelta a INMOBILIARIA GOMAJA S.A., por estar incurso en la causal de disolución en aplicación de la norma prevista en el inciso 3ero. del Art. 360 de la Ley de Compañías. Hasta la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha solventado esta situación.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para Pymes, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, con excepción de ciertas partidas que son medidas a sus valores razonables.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de circulación en el Ecuador.

2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

Los saldos incluidos en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.5 Efectivo

El efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras liquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 3 meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.6 Instrumentos financieros

2.6.1 Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento" "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar".

- a) **Reconocimiento, medición inicial y clasificación** - El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable. Los activos financieros son medidos al costo amortizado si el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

- b) **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados** - Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los

activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Algunos activos financieros se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura eficaces.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

- c) **Medición posterior de activos financieros** - Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación.
- d) **Préstamos y partidas por cobrar** - Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro de valor.

Los préstamos y partidas por cobrar se componen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

- e) **Deterioro del valor de activos financieros** - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

Un activo financiero estará deteriorado como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar, o los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados por las siguientes situaciones: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, la falta o mora en los pagos y la desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar) a nivel individual. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en las cuales podría incurrirse por este concepto.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del periodo.

- f) **Baja de activos financieros** - La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

2.6.2 Pasivos financieros

La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda en la fecha en la cual se originan.

- a) **Otros pasivos financieros** - Son pasivos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen al valor razonable, menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos y cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

- b) **Baja en cuentas de un pasivo financiero** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

2.7 Propiedades de inversión

2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial las propiedades de inversión se registran al costo y se presentan netos de su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro.

Los desembolsos posteriores que corresponden a reparaciones o mantenimientos son registrados en resultados cuando son incurridos.

2.7.3 Método de depreciación y vida útil - La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual. La vida útil económica de las propiedades de inversión es de 20 años de acuerdo a la política que mantiene la Compañía.

2.7.4 Retiro o venta de propiedades de inversión

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

2.8 Deterioro del valor de los activos no financieros

El importe en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto a la renta diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo (o unidad generadora de efectivo) excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de

valor se reconocen en el resultado del periodo, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del periodo, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

2.9 Inversiones en asociadas

Inversiones en acciones en las que la Compañía posee el 50% con derecho a voto y se registra al valor patrimonial proporcional. Bajo este método el valor registrado de la inversión en acciones se incrementa o disminuye para reconocer en otros resultados integrales de la Compañía su participación en las utilidades y/o pérdidas de su asociada.

La Compañía mide su inversión en asociadas al costo, excepto si las inversiones son clasificadas como mantenidas para la venta, en cuyo caso se contabilizan conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Los dividendos procedentes de una asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

2.10 Costos por préstamos

Son reconocidos en resultados durante el periodo en que se incurren.

2.11 Impuesto a la renta

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

2.11.1 Impuesto corriente - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán 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.

2.11.2 Impuestos diferidos - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en la fecha de presentación de los estados financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo, si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- 2.11.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.12 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- La Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y;
- Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.13 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

- 2.13.1 La Compañía como arrendador** - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Previo al reconocimiento de los ingresos, la Compañía considera los siguientes criterios:

- 2.14.1 Ingresos por arrendamientos** - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.13.1.
- 2.14.2 Ingresos por dividendos e ingresos por intereses** - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable.

2.15 Gastos

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

Corresponden a remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, comisiones, honorarios, depreciación de propiedad, planta y equipo y otros gastos relacionados a las actividades operativas, administrativas y de ventas de la Compañía.

2.16 Compensación de saldos y transacciones

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

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

2.17 Secciones nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

Las nuevas secciones que se mencionan a continuación, son aplicables a períodos anuales que comienzan después del 01 de enero de 2017, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros:

<u>Sección</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
1	Pequeñas y medianas entidades	Enero 1, 2017
2	Conceptos y principios fundamentales	Enero 1, 2017
4	Estado de situación financiera	Enero 1, 2017

<u>Sección</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
5	Estado de resultado integral y estado de resultados	Enero 1, 2017
6	Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas	
9	Estados financieros consolidados y separados	Enero 1, 2017
10	Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	Enero 1, 2017
11	Instrumentos financieros básicos	Enero 1, 2017
12	Otros temas relacionados con instrumentos financieros	Enero 1, 2017
14	Inversiones en asociadas	Enero 1, 2017
15	Inversiones en negocios conjuntos	Enero 1, 2017
16	Propiedad de inversión	Enero 1, 2017
17	Propiedades, planta y equipo	Enero 1, 2017
18	Activos intangibles distintos de plusvalía	Enero 1, 2017
20	Arrendamientos	Enero 1, 2017
21	Provisiones y contingentes	Enero 1, 2017
22	Pasivos y patrimonio	Enero 1, 2017
26	Deterioro del valor de los activos	Enero 1, 2017
28	Beneficios a empleados	Enero 1, 2017
29	Impuesto a las ganancias	Enero 1, 2017
30	Conversión de moneda extranjera	Enero 1, 2017
31	Hiperinflación	Enero 1, 2017
33	Información a revelar sobre partes relacionadas	Enero 1, 2017
34	Actividades especializadas	Enero 1, 2017
35	Transición a la NIIF para Pymes	Enero 1, 2017

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los periodos futuros, tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto puesto que no se ha realizado un examen detallado de la aplicación de las mismas.

2.18 Reclasificaciones

Ciertas cifras de los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, han sido reclasificadas para efectos comparativos con el año 2016 para su presentación en los estados financieros de esos años bajo la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para Pymes.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - 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 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 periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos subsecuentes. A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada periodo, 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. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos 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.

3.2 Propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año y se realiza un análisis del deterioro de propiedades de inversión (Nota 2.7.3).

4. EFECTIVO

Un resumen de efectivo es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja Chica	20	20
Bancos	<u>298,944</u>	<u>207,660</u>
Total	<u>298,964</u>	<u>207,680</u>

5. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Clientes locales	-	39,611
Enkador S.A. (1)	1,362	-
Provisión cuentas incobrables	<u>(14)</u>	<u>-</u>
Subtotal	<u>1,348</u>	<u>39,611</u>

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Préstamos accionistas (2)		
Ing. Jaime Martínez	17,185	27,034
Ing. Gonzalo Martínez	7,186	17,034
Ing. Mauricio Martínez	7,186	17,033
Arq. Ernesto Martínez	<u>7,186</u>	<u>17,033</u>
Subtotal (Nota 17)	<u>38,743</u>	<u>78,134</u>
Total	<u>40,091</u>	<u>117,745</u>

(1) Corresponde a intereses producto de un préstamo personal que mantenía el Sr. Ernesto Martínez (Accionista fundador de la Compañía) con Enkador S.A., al fallecer el Sr. Martínez, mediante carta de autorización se nombra a Inmobiliaria Gomaja S.A. como beneficiaria de los intereses.

(2) Corresponde al saldo por concepto de préstamos otorgados a sus accionistas en el año 2009, sin intereses y de los cuales la Compañía mantiene firmados préstamos de mutuo.

6. PROPIEDADES

Un resumen de propiedades es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	en U.S. dólares)	
Costo	245,437	245,437
Depreciación acumulada	<u>(11,907)</u>	<u>(11,415)</u>
Total	<u>233,530</u>	<u>234,022</u>

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	en U.S. dólares)	
<i>Clasificación</i>		
Terrenos (1)	16,907	16,907
Re-avalúo terrenos (1)	79,093	79,093
Edificios (2)	9,850	9,850
Re-avalúo edificios (2)	<u>139,587</u>	<u>139,587</u>
Total	<u>245,437</u>	<u>245,437</u>

(1) Corresponde a lotes No. 295 y 296 ubicados en la calle Manuel Valdivieso de la ciudad de Quito, Pichincha - Ecuador.

(2) Corresponde a casa No. 9 ubicada en el Conjunto Colombo en Cumbayá, Pichincha - Ecuador.

Los movimientos de propiedades fueron como sigue:

Costo	Terrenos	Revalúo terrenos	Edificios (en U.S. dólares)	Revalúo edificios	Total
	Saldo al 31 de diciembre de 2014	96,000	-	720,793	-
Reclasificaciones (1)	(79,093)	79,093	(710,943)	139,587	(571,356)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	16,907	79,093	9,850	139,587	245,437
Saldo al 31 de diciembre de 2016	16,907	79,093	9,850	139,587	245,437

(1) Reclasificado a propiedades de inversión.

Depreciación acumulada	Edificios	Revalúo edificios (en U.S. dólares)	Total
	Saldo al 31 de diciembre de 2014	34,572	58,458
Gasto del año	492	-	492
Reclasificaciones	(30,628)	(51,479)	(82,107)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	4,436	6,979	11,415
Gasto del año	492	-	492
Saldo al 31 de diciembre de 2016	4,928	6,979	11,907

7. **PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	Diciembre 31, 2016 2015 en U.S. dólares)	
Costo	576,008	571,356
Depreciación acumulada	(138,561)	(109,761)
Total	<u>437,447</u>	<u>461,595</u>
	Diciembre 31, 2016 2015 en U.S. dólares)	
<i>Clasificación</i>		
Edificios	183,932	179,280
Re-avalúo Edificios	<u>392,076</u>	<u>392,076</u>
Total	<u>576,008</u>	<u>571,356</u>

ESPACIO EN BLANCO

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

Costo

	Edificios	Re avalúo Edificios (en U.S. dólares)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-	-	-
Reclasificaciones (1)	<u>179,280</u>	<u>392,076</u>	<u>571,356</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	179,280	392,076	571,356
Adiciones	161,600	-	161,600
Ajustes	(156,948)	-	(156,948)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>183,932</u>	<u>392,076</u>	<u>576,008</u>

(1) Reclasificado de propiedades.

Depreciación acumulada

	Edificios	Re avalúo Edificios (en U.S. dólares)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-	-	-
Gasto del año	8,050	19,604	27,654
Reclasificación	<u>30,628</u>	<u>51,479</u>	<u>82,107</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	38,678	71,083	109,761
Gasto del año	<u>9,196</u>	<u>19,604</u>	<u>28,800</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>47,874</u>	<u>90,687</u>	<u>138,561</u>

8. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de inversiones en asociadas es como sigue:

	Proporción de participación accionaria		Saldo contable	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Inmobiliaria Pichincha Cía. Ltda.	50%	50%	<u>3,564,172</u>	<u>3,584,019</u>
Total			<u>3,564,172</u>	<u>3,584,019</u>

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía reconoció en otro resultado integral US\$19,847, correspondientes al valor patrimonial proporcional de la inversión que mantiene en su compañía asociada Inmobiliaria Pichincha Cía. Ltda., actualizado mediante confirmación de saldos recibida de esta compañía el 31 de marzo de 2017, en la cual reporta un patrimonio de US\$7,120,343 con un capital social conformado por 8,000 participaciones de US\$1 cada una, sobre la cual Inmobiliaria Gomaja S.A. le corresponde el 50% de la participación por la tenencia de 4,000 participaciones en esta compañía.

9. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Cuentas comerciales por pagar		
Proveedores locales	<u>674</u>	<u>450</u>
Subtotal	<u>674</u>	<u>450</u>
Otras cuentas por pagar:		
Relacionadas (Nota 17)	161,635	35
Depósitos en garantía	8,500	8,500
Otras	<u>3,784</u>	<u>-</u>
Subtotal	<u>173,919</u>	<u>8,535</u>
Total	<u>174,593</u>	<u>8,985</u>

ESPACIO EN BLANCO

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario de impuesto a la renta	2,476	2,498
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	5,327	5,026
Crédito tributario de impuesto al valor agregado - IVA	987	673
Anticipo de impuesto a la renta	<u>22,833</u>	<u>1,206</u>
Subtotal	<u>31,623</u>	<u>9,403</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	642	551
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	868	651
Impuesto a la renta	28,194	6,254
Subtotal	<u>29,704</u>	<u>7,456</u>

10.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y la base imponible, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Utilidad (pérdida) según estados financieros	8,496	(31,361)
<i>Más:</i>		
Gastos no deducibles	<u>31,955</u>	<u>31,619</u>
Utilidad (Pérdida) gravable	<u>40,451</u>	<u>258</u>
Impuesto a la Renta causado	<u>8,899</u>	<u>64</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal (1)	<u>28,194</u>	<u>6,254</u>
Impuesto a la renta reconocido en los resultados (2)	<u>28,194</u>	<u>6,254</u>

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos

deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$28,194; sin embargo, el impuesto causado del año es de US\$8,899. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$28,194.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía.

10.3 Aspectos Tributarios

El 20 de mayo de 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 que 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 de 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa 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.

11. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo periodo fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no supera el importe acumulado mencionado.

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que enfrenta la Compañía.

12.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito que enfrenta la Compañía se produce cuando un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con su obligación contractual y la fuente principal de este riesgo son las cuentas por cobrar comerciales. La mayor parte de los clientes de la Compañía son partes relacionadas.

12.3 Riesgo de liquidez

La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para ello. La Administración realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera y del entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y mediano plazos.

12.4 Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

13. PATRIMONIO

- 13.1 **Capital social** - El capital social autorizado consiste de 47,646 participaciones de US\$1 valor nominal unitario.
- 13.2 **Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.
- 13.3 **Reserva facultativa** - Representa la apropiación de utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones tomadas por la Junta General de Accionistas.
- 13.4 **Reserva de capital** - De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes el saldo solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.
- 13.5 **Reserva por valuación de activos** - Corresponde a registro por re avalúo de cartas prediales de terrenos y edificios.

Un resumen de la reserva por valuación de activos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Registro de re avalúo y ajustes inmuebles vendidos		
Ajuste avalúo municipal Lote 370	-	59,958
Ajuste avalúo municipal Lote 374	-	43,847
Ajuste avalúo municipal Lote 340	-	37,053
Ajuste avalúo municipal Lote 202	-	55,179
Registro re avalúo Lote 369 carta predial	-	10,617
Registro re avalúo Lote 202 carta predial	-	<u>9,426</u>
Subtotal	-	<u>216,080</u>
Registro de re avalúo bienes inmuebles carta Predial 2011		
Lote 295 predio 20582	39,547	39,547
Lote 296 predio 20583	39,546	39,546
Local Pica predio 20587	323,678	323,678
Casa Colombo predio 648288	139,587	139,587
Lote 365 Primavera	<u>25,489</u>	<u>25,489</u>
Subtotal	<u>567,847</u>	<u>567,847</u>
Total	<u>567,847</u>	<u>783,927</u>

13.6 Resultados acumulados - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidades (pérdidas) acumuladas	131,351	(65,031)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	68,374	68,374
Otro resultado integral	<u>3,560,172</u>	<u>3,580,019</u>
Total	<u>3,759,897</u>	<u>3,583,362</u>

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. Según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2013, el saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

14. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Arriendo local Av. 10 de agosto	55,065	55,065
Arriendo Suite P3-20	10,560	10,200
Servicios técnicos especiales	<u>30,000</u>	<u>15,000</u>
Total	<u>95,625</u>	<u>80,265</u>

15. GASTOS

Un detalle de los gastos por su naturaleza es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuestos Prediales y Municipales	22,832	13,317
Arriendos	22,416	29,072
Depreciaciones Revaluaciones no Deducibles	19,604	19,604
Donaciones	12,000	12,000
Depreciación Activos	9,689	8,542
Honorarios a Profesionales	9,191	2,458
Reembolsos	8,286	8,343
Servicios de terceros	4,800	7,506
IVA que se carga al Gasto	<u>1,318</u>	<u>641</u>
Continúa...	110,136	101,483

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Continuación...	110,136	101,483
Gastos de gestión	669	577
Alicuotas	640	1,773
Útiles de oficina	438	68
Cuentas incobrables	14	-
Otros	971	238
Total	<u>112,868</u>	<u>104,139</u>

16. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

16.1 Acuerdos de arrendamiento - Los arrendamientos operativos se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con términos de arrendamiento de 1 año. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del periodo de arrendamiento.

Durante los años 2016 y 2015, los ingresos por alquiler obtenidos por la Compañía provenientes de sus propiedades de inversión, las cuales son arrendadas bajo arrendamiento operativo y para vivienda, ascendieron a US\$95,625 y US\$80,265, respectivamente. Los gastos operativos directos que surgen de las propiedades de inversión en esos años ascendieron a US\$112,868 y US\$104,139, respectivamente.

17. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

17.1 Transacciones comerciales

Durante el año, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

		Diciembre 31,	
		2016	2015
		(en US. dólares)	
Gastos			
Arq. Ernesto Martínez F.	Arriendos	22,416	29,072
Industrias Govaira S.A.	Servicios de terceros	-	4,800
Total		<u>22,216</u>	<u>33,872</u>

ESPACIO EN BLANCO

17.2 Saldos por cobrar y pagar

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	Cuentas por cobrar		Cuentas por pagar	
	Diciembre 31, 2016	2015	Diciembre 31, 2016	2015
		(en U.S. dólares)		
Ing. Jaime Martínez	17,185	27,034	-	-
Ing. Gonzalo Martínez	7,186	17,034	-	-
Ing. Mauricio Martínez	7,186	17,033	-	-
Arq. Ernesto Martínez	7,186	17,033	-	-
Ing. Ernesto Martínez Cobo	-	-	35	35
Inmobiliaria Pichincha S.A.	-	-	153,600	-
Préstamos accionistas	-	-	8,000	-
Total	38,743	78,134	161,635	35

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Mediante escritura No. 2018-09-01 de fecha 22 de marzo de 2018, Inmobiliaria Gomaja S.A., realizó la venta de un inmueble compuesto del lote de terreno y construcciones de tipo comercial, ubicado frente a la Av. 10 de Agosto y calle G de la urbanización Cofavi, Parroquia Chaupicruz, Cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de la Compañía Inmopica - Inmuebles PICA S.A., por un valor de US\$725,000, con un área total de 1,019 metros cuadrados.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.