

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre
de 2015 y 2014

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de:

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Quito – Ecuador, Abril 21 de 2016

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y de los estados conexos de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los saldos del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, así como los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio, y flujos de efectivos por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido examinados por otros auditores, cuyo informe de fecha 5 de octubre de 2015, expresa una opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y Normas Internacionales de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Pedro Ponce Carrasco E9-25
y Av. 6 de Diciembre,
Edif. Multiapoyo, Piso 9
Quito, Ecuador

PBX +593 2 3530 204
www.uhyassurance.ec

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., al 31 de diciembre de 2015, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, de conformidad con la Normas Internacional de Información Financiera.

UHY ASSURANCE & SERVICES CÍA. LTDA.
AUDITORES INDEPENDIENTES
RNAE 00603



Edgar Ortega Haro
Socio de Auditoría

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

		<u>Al 31 de Diciembre de</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Activos</u>			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	US\$	1,321,379	1,862,460
Activos financieros corrientes (Nota 5)		47,060	74,579
Cuentas por cobrar, neto de provisión acumulada, US\$ 18,858 en el 2015 y US\$ 18,232 en el 2014 (Nota 6)		136,322	93,499
Pagos anticipados		10,547	27,026
Activos por impuestos corrientes (Nota 7)		67,472	60,365
Otras cuentas por cobrar (Nota 8)		<u>323,971</u>	<u>624,122</u>
Total activos corrientes		<u>1,906,751</u>	<u>2,742,052</u>
Activos no corrientes			
Activos financieros mantenidos para la venta (Nota 5)		0	20,561
Inversiones disponibles para la venta (Nota 9)		184,505	286,818
Propiedades y equipos (Nota 10)		57,900	0
Propiedades de inversión, neto de depreciación acumulada y deterioro de US\$ 1,321,388 en el 2015 y US\$1,186,700 en el 2014 (Nota 11)		27,657,923	19,535,269
Activos por impuestos diferidos (Nota 12)		89,954	107,646
Cuentas por cobrar largo plazo (Nota 13)		<u>86,387</u>	<u>150,945</u>
Total Activos	US\$	<u><u>29,983,420</u></u>	<u><u>22,843,291</u></u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

	<u>Al 31 de Diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Pasivos y Patrimonio de los Socios</u>		
Pasivos corrientes		
Obligaciones financieras corto plazo (Nota 14)	US\$ 1,143,814	1,018,142
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 15)	1,296,606	504,004
Ingreso diferido corto plazo (Nota 16)	411,983	179,851
Obligaciones corrientes (Nota 17)	35,588	129,806
Pasivos acumulados (Nota 18)	156,899	124,010
Anticipos clientes	<u>437</u>	<u>0</u>
Total pasivos corrientes	<u>3,045,327</u>	<u>1,955,814</u>
Pasivos no corrientes		
Obligaciones financieras largo plazo (Nota 19)	3,892,272	5,013,664
Cuentas por pagar largo plazo (Nota 20)	5,795,027	1,371,443
Ingreso diferido largo plazo (Nota 21)	3,512,359	1,392,125
Beneficios a empleados largo plazo (Nota 22)	<u>3,744</u>	<u>313</u>
Total Pasivos	US\$ <u>16,248,729</u>	<u>9,733,360</u>
Patrimonio de los Socios		
Capital - (Nota 23)	8,362,200	3,505,240
Reserva legal (Nota 23)	35,543	8,844
Aporte futuras capitalizaciones (Nota 23)	0	4,859,960
Otros resultados integrales (Nota 23)	(2,568)	504
Resultados acumulados:		
Resultados acumulados (Nota 23)	4,708,684	4,201,409
Resultado del ejercicio	<u>630,831</u>	<u>533,975</u>
Total patrimonio de los socios	US\$ <u>13,734,691</u>	<u>13,109,932</u>
Total pasivos y patrimonio de los socios	US\$ <u>29,983,420</u>	<u>22,843,291</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

		<u>Años terminado el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos ordinarios			
Ventas netas	US\$	2,495,940	1,916,019
Costos de ventas		<u>0</u>	<u>0</u>
Utilidad bruta en ventas		<u>2,495,940</u>	<u>1,916,019</u>
Gastos ordinarios			
Gastos administrativos y de ventas (Nota 24)		<u>(1,207,667)</u>	<u>(1,152,010)</u>
Utilidad ordinaria		<u>1,288,272</u>	<u>764,009</u>
Ganancias / (pérdidas)			
Ganancias, neto		137,473	64,372
(Pérdidas), neto		<u>(584,792)</u>	<u>(127,123)</u>
Total otros ingresos / (gastos) neto		<u>(447,319)</u>	<u>(62,752)</u>
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta		<u>840,954</u>	<u>701,257</u>
Impuesto a la renta, estimado (Nota 25)			
Impuesto a la renta corriente		(192,430)	(285,235)
Impuesto a la renta diferido		<u>(17,692)</u>	<u>117,953</u>
Utilidad del ejercicio		630,831	533,975
Otros resultados integrales			
(Pérdida) ganancias actuariales (Nota 23)		(3,072)	504
Total otros resultados integrales		<u>(3,072)</u>	<u>504</u>
Total resultado integral del ejercicio		<u>627,759</u>	<u>534,479</u>
Utilidad neta por participación	US\$	<u>0.08</u>	<u>0.15</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Socios

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

	Capital social	Reserva legal	Aportes para futuras capitalizaciones	Otros resultados integrales	Resultados acumulados adopción de NIIFs	Resultados acumulados Utilidades / (pérdidas) acumuladas	Utilidad / (pérdida) del ejercicio	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2013	3,505,240	8,844	0	0	3,839,351	32,850	329,207	7,715,492
Transferencia a utilidades/pérdidas acumuladas	0	0	0	0	0	329,207	(329,207)	0
Aportes para futuras capitalizaciones	0	0	4,859,960	0	0	0	0	4,859,960
Resultado integral del ejercicio	0	0	0	504	0	0	533,975	534,479
Saldo al 31 de diciembre de 2014	3,505,240	8,844	4,859,960	504	3,839,351	362,057	533,975	13,109,932
Transferencia a utilidades/pérdidas acumuladas	0	0	0	0	0	533,975	(533,975)	0
Incremento y disminución de capital	4,856,960	0	0	0	0	0	0	4,856,960
Transferencia de aporte futuras capitalizaciones	0	0	(4,859,960)	0	0	0	0	(4,859,960)
Reserva legal	0	26,699	0	0	0	(26,699)	0	0
Pérdida actuarial	0	0	0	(3,072)	0	0	0	(3,072)
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	0	0	0	0	0	0	840,954	840,954
Impuesto a la renta (corriente y diferido)	0	0	0	0	0	0	(210,122)	(210,122)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	8,362,200	35,543	0	(2,568)	3,839,351	869,333	630,831	13,734,691

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

	Años terminados el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 4,624,813	2,975,260
Efectivo pagado a proveedores, empleados	<u>4,571,233</u>	<u>(425,650)</u>
Efectivo provisto en las operaciones	9,196,046	2,549,609
Efectivo utilizado en otros, neto	<u>(552,239)</u>	<u>(9,946,605)</u>
Efectivo neto provisto / (utilizado) en actividades de operación	<u>8,643,807</u>	<u>(7,396,996)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Adiciones de propiedad, planta y equipo (Nota 10)	(57,900)	(1,684,876)
Adiciones de propiedades de inversión (Nota 11)	(8,883,580)	0
Venta de propiedad, planta y equipo	650,000	0
Inversiones disponibles para la venta	<u>102,313</u>	<u>0</u>
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión	<u>(8,189,167)</u>	<u>(1,684,876)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Aporte futuras capitalizaciones	0	4,859,960
Obligaciones financieras	<u>(995,720)</u>	<u>6,000,000</u>
Efectivo neto (utilizado) / provisto en las actividades de financiamiento	<u>(995,720)</u>	<u>10,859,960</u>
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(541,081)	1,778,088
Efectivo y equivalentes al inicio del año	<u>1,862,460</u>	<u>84,371</u>
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 4)	US\$ <u>1,321,379</u>	<u>1,862,460</u>
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación		
Utilidad del ejercicio	630,831	533,975
Otros resultados integrales	<u>(3,072)</u>	<u>504</u>
Ajustes:		
Otros resultados integrales	3,072	(504)
Depreciación y deterioro de propiedades de inversión (Nota 11)	246,932	697,104
Reversión depreciación propiedad de inversión	(7,661)	0
Reversión deterioro propiedad de inversión	(104,584)	0
Deterioro inversiones disponible para la venta	0	39,042
Intereses por pagar	0	61,818
Intereses implícito obligaciones financieras	0	(30,012)
Provisión para cuentas incobrables	963	17,810
Provisión obligaciones patronales	359	204
Provisión beneficios sociales	0	135,802
Participación trabajadores	148,404	0
Impuesto a la renta	192,430	285,235
Impuesto diferido	17,718	(117,953)
Otros ajustes	<u>(293,482)</u>	<u>0</u>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Activos financieros corrientes	27,519	114,949
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	526,061	322,821
Pagos anticipados	16,479	0
Activos por impuestos corrientes	(7,108)	(1,363)
Activos financieros largo plazo	20,561	0
Cuentas por cobrar a largo plazo	64,558	0
Cuentas por pagar, ingreso diferido y otras cuentas por pagar	1,021,733	(9,218,003)
Obligaciones corrientes	(286,648)	(143,053)
Pasivos acumulados	(115,514)	(95,373)
Anticipo clientes	437	0
Cuentas por pagar a largo plazo	4,423,584	0
Ingreso diferido a largo plazo	<u>2,120,234</u>	<u>0</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	US\$ <u>8,643,807</u>	<u>(7,396,996)</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(1) Descripción del negocio y operaciones

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., se constituyó como Compañía de Responsabilidad Limitada con domicilio principal en la ciudad de Quito, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Séptimo del Distrito Metropolitano de Quito el 23 de enero de 2006, aprobada mediante Resolución 07.Q.IJ.001675 el 18 de abril 2007 y fue inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 15 de mayo del 2007.

Mediante escritura pública otorgada el 19 de junio del 2009 ante la Notaría Décima Primera del Distrito Metropolitano de Quito, se efectúa el cambio de denominación de la Compañía INMOBILIARIA GSM CÍA. LTDA., por INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA LTDA., y la reforma de estatutos de la Compañía como consecuencia del cambio de nombre.

El principal objeto social de la Compañía es el comercio de materiales para la construcción de todo tipo de bienes, sea en calidad de proveedores o comerciantes directos y construcción y adquisición de todo tipo de bienes raíces o edificios con el fin de realizar construcciones para el arrendamiento y venta.

(2) Principales políticas contables

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la presentación y preparación de los Estados Financieros de la Compañía, se presentan a continuación:

Bases de preparación. -

Los estados financieros de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacional de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como, los requerimientos y resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

La preparación de los estados financieros, conforme las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere 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.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Declaración de cumplimiento. -

La Administración de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., declara que las Normas Internacionales de Información Financiera han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Moneda funcional y de presentación. -

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que lo acompañan, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera.

La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Estados financieros. -

Los estados financieros de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014; así como los estados de resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 se acompaña adicionalmente de las presentes notas explicativas.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes. -

En los estados de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros; y, como no corrientes, los saldos mayores a ese periodo.

Uso de estimaciones y juicios. -

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente; así como también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración. De los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Periodo económico. -

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre.

Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

La Gerencia General y Gerencia Administrativa y Financiera de la Compañía son las responsables de monitorear periódicamente los factores de riesgo más relevantes de INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., en base a una metodología de evaluación continua. La Compañía administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describen a continuación:

Riesgo de liquidez. - El riesgo de liquidez de INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., 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 Compañía cumpla con sus obligaciones.

Riesgo de inflación. - El riesgo de inflación proviene del proceso de evolución continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

Riesgo crediticio. - El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

El riesgo de crédito surge del efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Los principales activos financieros de INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., son los saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo del crédito de la Compañía es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Administración de la Compañía en función de la experiencia de ejercicios anteriores y su valoración del entorno económico actual.

Riesgo de tasa de interés. - El principal objetivo en la gestión de riesgo de la tasa de interés es obtener el equilibrio a la estructura de financiamiento, lo cual, permite a INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., minimizar el costo de la deuda con una volatilidad reducida en el estado de resultados. Este descenso en las tasas de interés se debe a una política de gobierno, que mediante decretos presidenciales organizó el manejo y la fijación de las tasas.

Efectivo y equivalentes de efectivo. -

La Compañía considerada como efectivo y equivalentes de efectivo, a los saldos de caja y bancos sin restricciones, así como a las inversiones de corto plazo (con contrataciones menores a 3 meses de plazo) y de alta liquidez, si las hubiere.

En el estado de situación financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones financieras, dentro del grupo de pasivos corrientes.

Activos financieros. -

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. - Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para su negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para su venta a menos que se designen como coberturas. Los activos financieros de esta categoría se clasifican como activos corrientes si se espera que se vayan a liquidar en doce meses; caso contrario, se clasifican como no corrientes.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Activos financieros disponibles para la venta. - Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros que, en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento. - Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del periodo en el que ocurra.

Préstamos y partidas por cobrar. - Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes, así como a otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero de considerarse material y/o deterioro de valor si los hubiere.

Para el costo financiero la Compañía considera como tasa de descuento a la utilizada en un instrumento financiero que posea similares características.

Deterioro de cuentas incobrables. -

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

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a las diferencias entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados descontados a la tasa de interés.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado.
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago de la deuda principal.
- Probabilidad de que el obligado entre en insolvencia.
- Desaparición de un mercado activo para activos financieros.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

Pagos anticipados. -

Corresponden principalmente a los anticipos entregados a terceros para la adquisición de inventarios, bienes e insumos o la prestación de servicios, además de los seguros pagados por anticipado y otros pagos, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Propiedades y equipos. -

Medición en el momento del reconocimiento. - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos 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 y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo. - para las partidas de muebles y enseres, equipos de oficina, equipos de computación, instalaciones, equipos de producción, y vehículos, la Compañía después del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Medición posterior al reconocimiento: valor razonable o revaluación como costo atribuido. - para el caso de edificios, la entidad ha optado, en la fecha de transición a NIIF, por la medición de dichas partidas de propiedades y equipos, por su valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.

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

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Método de depreciación y vidas útiles. - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva por ser considerado un cambio en estimación contable.

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

<u>Rubro de propiedades y equipos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria y equipo	10

Retiro o venta de propiedades y equipos. - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Deterioro del valor de los activos. -

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. 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 es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

Propiedad de Inversión. –

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo incluyendo los costos de la transacción.

El costo de la propiedad de inversión comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja de precio y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que se pueda operar de la forma prevista para la administración.

Cuando el valor según libros es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libro es ajustado a su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gastos en los resultados de la compañía.

Medición posterior al reconocimiento inicial. - Después del reconocimiento inicial las propiedades de inversión son medidas a su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan al resultado en el periodo en que se producen.

Disposiciones de propiedades de inversión. –La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros de activo a la fecha de la transacción.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Depreciación de propiedades de inversión. Las propiedades de inversión se deprecian desde que están en condiciones de ser usados.

Los gastos por depreciación en las propiedades de inversión se cargan a los resultados del periodo aplicando el método de la línea recta en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, de acuerdo a los siguientes años de vida:

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

Vida útil de las propiedades de inversión. –

La determinación de las vidas útiles de los componentes de la vida útil definida involucra juicios y supuesto que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, la Compañía mantiene como política capitalizar los costos financieros durante el periodo de construcción o adquisición, en tanto estos activos califiquen por extensión del tiempo en puesta en operación y por los montos de inversión involucrados. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenciones y son registradas con cargo a resultados en el periodo que ocurren.

Deterioro de activos no financieros. -

Los activos sujetos a depreciación (propiedades de inversión) y sujetos a no amortización (intangibles) se someten a prueba de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que no pueden recuperar su valor en libro. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede al valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su valor en venta o en su valor en uso. Para efecto de la evaluación por deterioro los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que genere flujo de efectivos identificables (unidades generadoras de efectivo).

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

En el caso de que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar. -

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Obligaciones financieras. -

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Beneficios a los empleados, corto plazo. -

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador, sin embargo, en caso de que el trabajador lo requiera pueda recibir esta remuneración mensualmente.

Impuesto a la renta. -

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

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Impuesto corriente. - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Para el año 2015 la tarifa general del impuesto a la renta para sociedades es del 22%, no obstante, la tarifa impositiva será del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Por el año 2014, las disposiciones vigentes a esa fecha establecieron que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 22% sobre las utilidades gravables.

Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Según la NAC- DGECCGC15-0000012 SR.O. 653 de 21 de diciembre de 2015, estableció que se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se produzcan a partir del 01 de enero de 2015; a excepción de los provenientes de las pérdidas y créditos tributarios conforme a la normativa tributaria vigente, según corresponda el caso. Los pasivos por impuestos diferidos que hayan sido contabilizados por los sujetos pasivos, en cumplimiento del marco normativo tributario y en atención a la aplicación de la técnica contable, se mantendrán vigentes pasa su respectiva liquidación.

En la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos, el sujeto pasivo utilizará la tarifa de impuesto a la renta pertinente conforme la normativa tributaria y de acuerdo a lo establecido en la técnica contable.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

La Administración Tributaria permite el cálculo y registro de impuestos diferidos activos en los siguientes casos:

- Pérdida por deterioro parcial de los inventarios- ajuste VNR.
- Pérdidas esperadas por contratos de construcción.
- Depreciación del valor activado por desmantelamiento de planta.
- El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo.
- Las provisiones diferentes a las cuentas incobrables, desmantelamientos desahucio, y pensiones jubilares.
- Gastos estimados para la venta de activos no corrientes disponibles para la venta.
- Valuación de activos biológicos, ingresos o costos derivados de la aplicación de la técnica contable.
- Amortización futura de pérdidas tributarias – Carried Forward.

Provisiones. -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Provisión para jubilación patronal y desahucio. - El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece el derecho de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo de servicio de 25 años en una misma institución.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

En adición, el Código de Trabajo establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio cuando la relación laboral termina por desahucio.

La Compañía establece provisiones para los beneficios de jubilación patronal e indemnización por desahucio en base a un estudio elaborado por una firma ecuatoriana de actuarios consultores. No se mantiene ningún fondo asignado por los costos acumulados para estos beneficios.

El costo de las provisiones para jubilación patronal y desahucio ha sido determinado mediante el método actuarial de costeo del crédito unitario proyectado. Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuido al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del Plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Estas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión.

Las hipótesis actuariales consideradas son:

Experiencia de Mortalidad

Número de fallecidos por 100,000 vivos

Edad	Hombres	Mujeres
45	470	230
50	603	332
55	773	485
60	989	716
65	1264	1062
70	1615	1582

Experiencia de Rotación

Edad	Hombres	Mujeres
20	10,90%	10,10%
25	8,70%	10,10%
30	7,40%	8,90%
35	6,90%	8,40%
40	7,20%	8,40%
45	7,90%	9,20%
50	9,30%	11,10%
55	11,70%	15,0%
60	11,90%	13,70%

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Bases técnicas	
Fecha de valoración	31/12/2015
Tasa de descuento	6,31%
Tasa de rendimiento de activos	N/A
Tasa de incremento salarial	3,00%
Tasa de incremento de pensiones	2,00%
Tabla de rotación promedio	18.07%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002

El costo de la jubilación patronal se carga a cada periodo, en función del aumento de la antigüedad y de los sueldos de los trabajadores que laboran en la empresa a la fecha de la valoración actuarial y se registra la provisión únicamente de los empleados con un tiempo de servicio mayor a 10 años.

Reconocimiento de ingresos. -

Los ingresos 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.

Costos y gastos. -

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

Costos financieros. -

Los costos financieros son reconocidos como un gasto en el periodo en el cual son incurridos.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Compensación de saldos y transacciones. -

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

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

(3) Saldos con partes relacionadas

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

(Ver detalle en la siguiente página)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar clientes (Nota 6)		
Mega Santamaría S.A.	4,346	0
	<u> </u>	<u> </u>
	4,346	0
	<u> </u>	<u> </u>
Otras cuentas por cobrar (Nota 8)		
Fundación Sursoles	18,254	0
Inmomega Cía. Ltda.	304,703	610,825
	<u> </u>	<u> </u>
	322,956	610,825
	<u> </u>	<u> </u>
Cuentas por pagar (Nota 15)		
Inmobiliaria Leo S.C.C.	0	62,555
Barrera Sandra	52,000	52,000
Mega Santamaría S.A.	766,777	285,115
Holding Megafamily S.A.	0	40
Trust Maple	3,000	0
	<u> </u>	<u> </u>
	821,777	399,710
	<u> </u>	<u> </u>
Cuentas por pagar largo plazo (Nota 20)		
Pastrano Mariana	4,500,000	0
Mega Santamaría S.A.	1,276,769	1,359,350
	<u> </u>	<u> </u>
	5,776,769	1,359,350
	<u> </u>	<u> </u>
Ingresos diferidos corto plazo (Nota 16)		
Mega Santamaría S.A.	379,805	150,735
	<u> </u>	<u> </u>
	379,805	150,735
	<u> </u>	<u> </u>
Ingresos diferidos largo plazo (Nota 21)		
Mega Santamaría S.A.	3,296,838	1,182,067
	<u> </u>	<u> </u>
	3,296,838	1,182,067
	<u> </u>	<u> </u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

La cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo, se encuentra integrada por:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Banco Internacional	430,060	54,320
Banco Produbanco	<u>891,319</u>	<u>1,808,140</u>
	<u>1,321,379</u>	<u>1,862,460</u>

(5) Activos financieros corrientes

Los activos financieros corrientes, se conforman según el siguiente detalle:

(Ver detalle en la siguiente página)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(6) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Clientes	150,834	111,731
Partes relacionadas (Nota 3)	4,346	0
Provisión cuentas incobrables	<u>(18,858)</u>	<u>(18,232)</u>
	<u>136,322</u>	<u>93,499</u>

El movimiento de la provisión para cuentas de dudoso cobro por los años 2015 y 2014, se detalla a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	(18,232)	(422)
Provisiones efectuadas	<u>(626)</u>	<u>(17,810)</u>
Saldo al final del año	<u>(18,858)</u>	<u>(18,232)</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(7) Activos por impuestos corrientes

El rubro de los activos por impuestos corrientes, corresponde a lo siguiente:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Crédito tributario IVA	0	60,365
Crédito tributario Renta	67,472	0
	<u>67,472</u>	<u>60,365</u>

(8) Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se encuentran integrada de acuerdo al siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Empleados	1,014	0
Partes relacionadas (Nota 3)	322,956	610,825
Varios	0	13,297
	<u>323,971</u>	<u>624,122</u>

(9) Inversiones disponibles para la venta

La cuenta inversiones disponibles para la venta, se encuentra integrada de acuerdo al siguiente detalle:

(Ver detalle en la siguiente página)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Compañía <u>Inversiones en acciones</u>	Proporción de participación accionaria y poder de voto		Número de acciones		Valor unitario		Saldo contable		Actividad Principal
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	
Cristalería del Ecuador CRIDESA S.A.	0.11%	0.11%	22,400	22,400	5	5	114,240	114,240	Elaboración de productos de Vidrio
Cervecería Nacional CN S.A.	0.00%	0.01%	0	1,210	67	55	0	66,550	Elaboración de Cerveza
Corporación Favorita C.A.	0.00%	0.00%	17,000	12,750	2	4	40,630	53,295	Supermercado
Industrias Ales C.A.	0.06%	0.06%	25,684	24,591	1	1	27,739	27,542	Comercialización de aceite
Holcim Cementos S.A.	0.00%	0.10%	0	300	68	75	0	22,500	Hormigones en General
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos	0.00%	0.00%	1,806	1,806	1	1	1,896	2,691	Productora de Caña de Azúcar
							184,505	286,818	

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(10) Propiedad planta y equipo

La cuenta propiedad, planta y equipo se encuentra integrada de acuerdo al siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo		
Maquinaria y equipo	<u>57,900</u>	<u>0</u>
	57,900	0
Depreciación acumulada	<u>0</u>	<u>0</u>
Propiedades, planta y equipo, neto de depreciación acumulada	<u>57,900</u>	<u>0</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(11) Propiedades de inversión

La cuenta de propiedades de inversión se encuentra integrada de acuerdo al siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo		
Terrenos	10,685,499	10,309,186
Edificios	14,424,283	10,412,783
Construcciones en curso	<u>3,869,529</u>	<u>0</u>
	28,979,311	20,721,969
Depreciación y deterioro acumulada	<u>(1,321,388)</u>	<u>(1,186,700)</u>
Propiedades, planta y equipo, neto de depreciación y deterioro acumulada	<u><u>27,657,923</u></u>	<u><u>19,535,269</u></u>

Un resumen y movimiento del rubro de propiedades de inversión durante los años 2015 y 2014 es como sigue:

(Ver detalle en la siguiente página)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Cuenta	Saldo 31/12/2014	Adiciones	Venta	Ajustes	Saldo 31/12/2015
Terrenos	10,309,186	1,002,551	(539,182)	(87,057)	10,685,499
Edificios	10,412,783	4,011,500	0	0	14,424,283
Construcciones en curso	0	3,869,529	0	0	3,869,529
Costo	20,721,969	8,883,580	(539,182)	(87,057)	28,979,311
Depreciación y deterioro acumulado	(1,186,700)	(246,932)	0	112,244	(1,321,388)
Depreciación y deterioro acumulado	(1,186,700)	(246,932)	0	112,244	(1,321,388)
Propiedades y equipos, neto de depreciación acumulada	19,535,269				27,657,923

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(12) Activo por impuestos diferido

La cuenta de activo por impuestos diferido se encuentra integrada de acuerdo al siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Deterioro cuentas por cobrar	3,848	3,822
Otros activos	<u>86,106</u>	<u>103,824</u>
	<u>89,954</u>	<u>107,646</u>

(13) Cuentas por cobrar largo plazo

Las cuentas por cobrar largo plazo se resumen a continuación:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar valor inicial de concesión	91,894	165,951
Intereses no devueltos valor inicial de concesión	<u>(5,508)</u>	<u>(15,006)</u>
	<u>86,387</u>	<u>150,945</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(14) Obligaciones financieras corto plazo

Las cuentas de obligaciones financieras corto plazo se agrupan de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Préstamos bancarios	1,083,410	956,324
Intereses por pagar	<u>60,404</u>	<u>61,818</u>
	<u>1,143,814</u>	<u>1,018,142</u>

Con fecha 14 de noviembre del 2014, la entidad Financiera Banco de la Producción S.A. Produbanco, otorga un crédito por US\$6,000,000 a una tasa de interés del 8.33% anual y su vencimiento en octubre del 2019.

(15) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

La cuenta cuentas por pagar y otras cuentas por pagar, se encuentra conformada según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Partes relacionadas (Nota 3)	821,777	399,710
Otras cuentas por pagar	<u>474,829</u>	<u>104,295</u>
	<u>1,296,606</u>	<u>504,004</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(16) Ingresos diferidos corto plazo

La cuenta ingresos diferidos por concesiones comerciales, se encuentra conformada según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Partes relacionadas (<i>Nota 3</i>)	379,805	150,735
Otros no relacionados	<u>32,178</u>	<u>29,117</u>
	<u>411,983</u>	<u>179,851</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(17) Obligaciones corrientes

El rubro de obligaciones corrientes se encuentra conformado según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Administración Tributaria		
Impuesto a la renta por pagar	0	114,206
IVA por pagar	16,189	835
Retenciones de IVA	2,079	267
Retenciones en la fuente	<u>5,266</u>	<u>14,422</u>
	23,534	129,730
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		
Aporte individual	2,438	33
Aporte patronal	3,135	43
Fondos de reserva	1,024	0
Préstamo hipotecario	<u>594</u>	<u>0</u>
	7,191	76
Empleados		
Sueldos y salarios	<u>4,863</u>	<u>0</u>
	<u>4,863</u>	<u>0</u>
	<u>35,588</u>	<u>129,806</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(18) Pasivos acumulados

Un detalle de la cuenta pasivos acumulados, es como se muestra a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Décimo cuarto sueldo	885	142
Décimo tercer sueldo	2,360	29
Participación a trabajadores	148,404	123,751
Vacaciones	<u>5,251</u>	<u>87</u>
	<u>156,899</u>	<u>124,010</u>

(19) Obligaciones financieras largo plazo

Un detalle de la cuenta obligaciones financieras largo plazo, es como se muestra a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Banco Produbanco	<u>3,892,272</u>	<u>5,013,664</u>
	<u>3,892,272</u>	<u>5,013,664</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(20) Cuentas por pagar a largo plazo

Las cuentas por pagar a largo plazo, se encuentran conformadas según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Partes relacionadas (Nota 3)	5,776,769	1,359,350
Otras cuentas por pagar	<u>18,258</u>	<u>12,093</u>
	<u>5,795,027</u>	<u>1,371,443</u>

(21) Ingresos diferidos largo plazo

Un detalle de la cuenta Ingresos diferidos a largo plazo, es como se muestra a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Partes relacionadas (Nota 3)	3,296,838	1,182,067
Otros no relacionados	<u>215,521</u>	<u>210,058</u>
	<u>3,512,359</u>	<u>1,392,125</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(22) Beneficios a empleados a largo plazo

El detalle de los beneficios a empleados a largo plazo, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Desahucio	1,374	132
Jubilación Patronal	<u>2,371</u>	<u>182</u>
	<u>3,744</u>	<u>313</u>

El movimiento de beneficios a empleados largo plazo durante los años 2015 y 2014, es como se muestra a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	313	614
Costo laboral del periodo	359	426
Pérdidas / (ganancias) actuariales ORI	3,072	(505)
Reducciones / utilizaciones	<u>0</u>	<u>(222)</u>
Saldo al final del año	<u>3,744</u>	<u>313</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(23) Patrimonio de los socios

Capital

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de US\$ 8,362,200 y US\$ 3,505,240, respectivamente con participaciones iguales, acumulativas e indivisibles de US\$ 1 cada una.

Reserva Legal

De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los socios, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en las operaciones.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, excepto por los ajustes provenientes de la adopción de las NIIF, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores está a disposición de los socios y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Norma Internacional de Información Financiera que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Otros resultados integrales

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos neto por concepto de pérdidas actuariales no liquidadas, rendimientos de los activos del plan y los cambios en el techo del activo para cada plan de beneficios definidos son reconocidos y presentados como "Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo" en Otros Resultados Integrales. La Compañía aplica este tratamiento contable a partir en función a lo establecido en NIC 19, estos importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías.

(24) Gastos administrativos y de ventas

Un resumen de los gastos administrativos y de ventas, es como se detalla a continuación:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Beneficios sociales e indemnizaciones	17,276	1,387
Depreciación propiedades de inversión	215,225	178,330
Desahucio	226	178
Deterioro propiedades de inversión	24,046	536,585
Gastos viajes	216	34,275
Honorarios, comisiones y dietas	247,254	76,874
Impuestos, contribuciones y otros	161,598	173,764
Jubilación patronal	113	205
Mantenimiento y reparación	197,886	1,495
Notarios y registrados de la propiedad	8,352	5,605
Otros gastos	23,474	6,482
Participación trabajadores (Nota 25)	148,404	123,751
Provisión cuentas incobrables	963	0
Seguro y reaseguros	8,365	0
Servicios básicos	3,786	3,030
Sueldos, beneficios y otros	150,483	10,050
	<u>1,207,667</u>	<u>1,152,010</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(25) Participación trabajadores e Impuesto a la renta

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las partidas conciliatorias que afectaron la utilidad contable a fin de determinar la participación de los trabajadores, así como la base gravada para el cálculo del impuesto a la renta de dichos años fueron:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación trabajadores	<u>989,357</u>	<u>825,008</u>
(-) 15% Participación trabajadores	(148,404)	(123,751)
(-) Dividendos exentos	(28,703)	(53,388)
(+) Gastos no deducibles	138,545	640,644
(+) Particip. trab. atribuible a ingresos exentos	<u>4,305</u>	<u>8,008</u>
Variación de diferencias temporarias		
Generación	24,501	0
Reversión	<u>(104,920)</u>	<u>0</u>
Utilidad tributaria	<u>874,682</u>	<u>1,296,521</u>
Impuesto a la renta causado	<u>192,430</u>	<u>285,235</u>
(-) Anticipo determinado año anterior	<u>125,109</u>	<u>100,811</u>
(=) Imp. Renta causado mayor anticipo	67,321	184,423
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	125,109	92,555
(-) Retenciones en la fuente del ejercicio actual	(259,902)	(137,236)
(-) Crédito tributario de años anteriores	<u>0</u>	<u>(25,536)</u>
Saldo a favor del contribuyente	<u>(67,472)</u>	
Total Impuesto a pagar	<u>0</u>	<u>114,206</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(26) Aspectos tributarios

Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

En el Suplemento de Registro Oficial N° 351, del 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), el cual busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y reforma y deroga importantes cuerpos legales, con aplicación desde enero de 2011, entre las más importantes tenemos:

- a)** En el COPCI se estipula una reducción progresiva para todas las sociedades, de 1 (un) punto anual en la tarifa del impuesto a la Renta fijándose en 24% para el ejercicio fiscal 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.
- b)** Establece la rebaja de 10 puntos del impuesto a la renta que se reinviertan y se destinen a la adquisición de activos de riesgo, material vegetativo, plántula y todo insumo vegetal par la producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura.
- c)** Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al COPCI, las personas naturales y sociedades indivisas obligadas a llevar contabilidad, pagaran el anticipo del Impuesto a la Renta después del quinto año de operación efectiva.
- d)** Exonera del pago del anticipo del Impuesto a la Renta durante los periodos fiscales en los que no perciban ingresos gravados, los proyectos productivos agrícolas de agroforestería y silvicultura, con etapa de crecimiento superior a un año.
- e)** Establece la deducción del 100% adicional a la depreciación y amortización que corresponda a la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías destinadas a las implementación de mecanismos de producción más limpia, o mecanismos de generación de energía renovable o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de gases del efecto invernadero, que no hayan sido requeridos por las autoridades ambientales.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

- f)** Son deducibles los pagos de intereses de créditos externos y líneas de crédito abiertas por instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales; así como los intereses de créditos externos conferidos de gobierno a gobierno o por organismos multilaterales. En estos casos, los intereses no podrán exceder de las tasas de interés máximas referenciales fijadas por el Directorio del Banco Central de Ecuador a la fecha del registro del crédito o su novación; y si de hecho las excedieren, se deberá efectuar la retención correspondiente sobre el exceso para que dicho pago sea deducible. La falta de registro conforme a las disposiciones emitidas por el Directorio del Banco Central del Ecuador, determinará que no se puedan deducir los costos financieros del crédito. Tampoco serán deducibles los intereses de los créditos provenientes de instituciones financieras domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición.
- g)** Exonera del pago del Impuesto a la Renta los ingresos que obtenga los fideicomisos mercantiles siempre que no se realicen actividades empresariales u operen negocios en marcha.
- h)** Están exonerados del Impuesto a la Renta los intereses pagados por trabajadores por concepto de préstamos realizados por la sociedad empleadora para que el trabajador adquiera acciones o participaciones de dicha empleadora, mientras el empleado conserve la propiedad de las acciones.
- i)** Las sociedades que transfieran por lo menos 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrá diferir los pagos del Impuesto a la Renta y del respectivo anticipo de Impuesto a la Renta hasta los 5 años calculando el interés, siempre que la acciones permanezcan en propiedad de los trabajadores. Si se transfieren las acciones fuera de los límites mínimos, la sociedad deberá liquidar el Impuesto a la Renta en el mes siguiente.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención de Fraude Fiscal

Con fecha 29 de diciembre de 2014 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención de Fraude Fiscal, la misma que incluye entre otros aspectos, lo siguiente:

- a)** Se consideran como ingresos de fuente ecuatoriana, y gravados con el Impuesto a la Renta, las ganancias provenientes de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De igual manera se consideran ingresos gravados los incrementos patrimoniales no justificados.
- b)** Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que, si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o las personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.
- c)** Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación ocasional de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la autoridad fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.
- d)** Se elimina la exención por depósitos a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero nacional, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.
- e)** En el caso de activos re valuados, el gasto por depreciación sobre dicho re avalúo, no será considerado como deducible.
- f)** Se establece una deducción del 150% adicional por un periodo de dos años sobre las remuneraciones y aportes que se realice al IESS para el caso de adultos mayores y migrantes mayores de 40 años que hayan retornado al país.
- g)** Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establecen que las mismas se determinarán vía reglamento.
- h)** Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuados entre partes relacionadas.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

- i)** Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre aquellas contables y financieras.
- j)** No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- k)** Se introducen reformas a la tarifa del impuesto a la renta para sociedades, estableciendo como tarifa general del impuesto a la renta el 22%, no obstante, la tarifa impositiva será del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.
- l)** Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.
- m)** El ingreso gravable que obtenga una sociedad o persona natural no residente en el Ecuador por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital pagará la tarifa general impuesta para las sociedades, debiendo la sociedad receptora de la inversión actuar como sustituto del contribuyente y efectuar la retención del impuesto.
- n)** Se define el cálculo de la utilidad gravable en la enajenación de acciones, participaciones o derechos de capital:
 - El ingreso será el valor real de la enajenación.
 - El costo deducible será el valor nominal, el valor de adquisición o el valor patrimonial proporcional de las acciones de acuerdo con la técnica financiera.
 - Serán deducibles además todos los gastos directamente atribuibles a dicha enajenación.
- o)** Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no se deberá incluir en la base de cálculo el valor del re avalúo de los activos, ni para el rubro de activos ni para el de patrimonio.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

- p)** Se excluirán del cálculo del anticipo, los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.
- q)** Se establece como hecho generador del impuesto a los activos en el exterior, la tenencia de inversiones en el exterior.
- r)** Lo pagos efectuados hacia el exterior por créditos obtenidos por entidades ecuatorianas, estarán exentos del impuesto a la salida de divisas, únicamente respecto de aquellos créditos para financiar segmentos definidos por el Comité de Política Tributaria.
- s)** Se establece como hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.

(27) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjunta.

(28) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía AL INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, han sido aprobados por la gerencia en fecha 06 de Abril de 2016, y serán presentados al Directorio y Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el Directorio y Junta de Socios sin modificaciones.