

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

1. Operaciones y entorno económico

Objeto social

INMOBILIARIA B.D.M. S.A., constituida el 23 de febrero de 1983 con domicilio en la ciudad de Quito, e Inscrita en Registro Mercantil el 2 de agosto de 1983.

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y su subsidiaria, realizan servicios relacionados con la compra venta, alquiler y explotación de inmuebles.

Al 31, de diciembre del 2017 y 2016, INMOBILIARIA B.D.M. S.A. no cuenta con empleados, sin embargo su subsidiaria si mantiene empleados en su nómina.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Empresa y su subsidiaria.

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y su subsidiaria reciben ingresos mayormente correspondientes al arrendamiento inmobiliario con la Universidad Internacional del Ecuador UIDE Cia. Ltda (UIDE).

Desde octubre de 2010 existe un contrato vigente con la Universidad Internacional del Ecuador, la cual estipula entre sus principales cláusulas lo siguiente:

- i. Para el pago de los cánones de arrendamiento, la arrendataria (UIDE) debe constituir un fideicomiso que va a ser quién en los 5 primeros días de cada mes cancele dicho canon a nombre de ésta.
- ii. Se tiene un fondo de garantía de tres cánones de arrendamiento equivalentes a US\$1.000.000. Dichos fondos deberán ser devueltos al término del contrato a menos que el arrendador deba incurrir en gastos de mantenimiento u otros.
- iii. El plazo de vigencia del contrato de arrendamiento es por 10 años, (terminaría en octubre de 2020).
- iv. La indemnización en caso de terminación intempestiva del contrato de arrendamiento es equivalente al 50% de los cánones que faltaren por devengarse para la terminación del contrato.
- v. La arrendadora anualmente asegurará contra todo riesgo las instalaciones. Correspondiendo a la arrendataria el pago del costo de la póliza correspondiente. La beneficiaria de la mencionada póliza será siempre la arrendadora.

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

2. Bases de Preparación

a) Declaración de conformidad y presentación

Los presentes Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, han sido preparados de acuerdo a las Normas internacionales de información financiera completas (NIIF Completas) vigentes a la fecha de emisión de los Estados Financieros Consolidados.

b) Bases de medición

Los Estados Financieros Consolidados han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

c) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los Estados Financieros Consolidados individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

d) Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. Inmobiliaria B.D.M. S.A. y su subsidiaria son un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

3. Políticas Contables Significativas

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

b) Propiedades, instalaciones y equipos

Son reconocidos como propiedades, instalaciones y equipos aquellos bienes que se usan para propósitos administrativos y operativos y que tienen una vida útil mayor a un periodo.

i. Medición en el reconocimiento inicial

Las partidas de propiedades, instalaciones y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, instalaciones y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

ii. Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, instalaciones y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

III. Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, instalaciones 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.

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

Item	Vida Útil en años
Edificios	46 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos electrónicos	3 años
Vehículos	5 años

IV. Retiro o venta de propiedades, instalaciones y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, instalaciones y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados. En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

c) 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.

i. Impuesto 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 imponibles 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 período.

ii. Impuesto Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los Estados Financieros Consolidados y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. 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.

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.

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

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, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

d) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Son beneficios a corto plazo medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por la participación de los trabajadores en las utilidades que genera la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades contable de acuerdo con disposiciones legales.

Beneficios Post - empleo - Jubilación Patronal

De acuerdo a lo establecido por el Código del Trabajo en el Ecuador, los empleadores tienen la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinte o veinticinco años o más, hubieran prestado servicios continuados o ininterrumpidamente, todos los beneficios por concepto de pensiones de jubilación patronal.

Las provisiones para jubilación patronal se miden aplicando el método de la unidad de crédito proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a la tasa del 8,26% anual (7,46% anual para el año 2016), la cual es similar los bonos de gobierno emitidos hasta mayo del 2010 con vencimiento a doce años, publicado por el Banco Central del Ecuador en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones registradas para los empleados hasta su vencimiento según lo que señala la Sección 28 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Para las Compañías de marco normativo bajo Normas Internacionales de Información Financiera- NIIFs, debe aplicarse la enmienda aclara que la profundidad del mercado de bonos corporativos de alta calidad se evalúa sobre la base de la moneda en que está denominada la obligación, en lugar del país donde se encuentra la obligación. Cuando no existe un mercado profundo para bonos corporativos de alta calidad en esa moneda, se deben utilizar las tasas de los bonos del gobierno. Las hipótesis actuariales incluyen variables, en adición a la tasa de descuento como la tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a los resultados del período en el que surgen.

e) Reconocimiento de ingresos y gastos

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.

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Los gastos se reconocen mediante el método de acumulación.

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 periodo más cercano en el que se conocen.

f) Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados Financieros Consolidados 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.

g) Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

i. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Son activos 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, menos cualquier deterioro.

ii. Baja de un activo financiero

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. 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, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

h) Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros 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.

i. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Despues del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

ii. Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

l) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

l) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

- i. Se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la compañía;
- ii. Se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- iii. Se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv. Se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- i. se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii. se mantenían fundamentalmente para negociación;
- iii. debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv. la Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los Estados Financieros Consolidados.

Todos los demás pasivos se clasificaron como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre en su proceso normal de actividades. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

4. Estimaciones y juicios contables críticos

La preparación de los presentes Estados Financieros Consolidados en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados Financieros Consolidados. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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:

a) Deterioro de activos

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

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

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

b) Provisiones para obligaciones por beneficios definidos

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuaria contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

c) Estimación de vidas útiles de instalaciones, equipo y mobiliario

La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 3 b).

d) Impuesto a la renta diferido

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

5. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no Adoptadas

A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas, con vigencia desde el 1 de enero de 2018. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas

Fecha efectiva de vigencia- 1 de enero de 2018:

NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes- Esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18 y sus interpretaciones en SICs y en IFRICs

NIIF 9 - Instrumentos financieros-Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.

NIIF 4 - Contratos de seguros- Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).

NIIF 2 - Clasificación y medición de transacciones en pagos basados por acciones - Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.

NIC-40 Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.

CINIIF Interpretación 22 - Transacciones en moneda extranjera y consideraciones de anticipo-Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

NIIF 1 - Primera adopción de Normas Internacionales de Información Financiera - Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.

NIC 28 - Inversiones en asociadas y joint ventures - Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.

Fecha efectiva de vigencia- 1 de enero de 2019:

NIIF 16 - Arrendamientos-Publicación de la norma "Arrendamientos " esta norma reemplazará a la NIC 17.

NIC 28 - Inversiones en asociadas y joint ventures - Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.

NIIF 9 - Instrumentos financieros-Enmienda relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.

CINIIF Interpretación 23 - La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias-Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.

Fecha efectiva de vigencia- 1 de enero de 2021:

NIIF 17 - Contratos de Seguro -Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".

6. Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados operacionales. Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen cuentas por pagar-comerciales y otros acreedores. El propósito principal de estos pasivos financieros es conseguir financiamiento para el desarrollo de sus operaciones habituales. La Compañía tiene activos financieros, tales como cuentas por cobrar deudores por venta, otras cuentas por cobrar, efectivo en caja bancos provenientes directamente de sus operaciones. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso:

a) Riesgo Financiero

i) Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito controla que la contraparte no reúna sus obligaciones bajo un instrumento financiero o contrato de cliente, lo que lleva a una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades operacionales ya que son con un solo cliente.

El riesgo crediticio es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía. La calidad crediticia del cliente se evalúa en forma permanente. Los cobros pendientes de los clientes son supervisados. La máxima exposición al riesgo crediticio a la fecha de presentación del informe es el valor de cada clase de activos financieros.

ii) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que las regulaciones inmobiliarias, afecten la continuidad de los ingresos de la Compañía o el valor de sus activos financieros.

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

- Riesgo de tasa de interés

La Compañía no se encuentra expuesta al riesgo de tasa de interés debido a que la Compañía no accede a préstamos a tasas de interés fijadas por el organismo de control de crediticio.

El riesgo de cambios periódicos de las tasas de interés se administra ajustándose a las condiciones de mercado y a las que la Ley determine. Cualquier excepción a la tasa de interés fijada es aprobada exclusivamente por la Junta General de accionistas.

- Riesgos de Tipos de cambio

El riesgo de tipos de cambio, es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero, fluctúen debido a variaciones en el tipo de cambio. La Compañía opera en el mercado ecuatoriano, y, por tanto, no está expuesta a riesgos por operaciones con monedas extranjeras, debido a que la moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador es el dólar estadounidense y todas las transacciones locales y del exterior se realizan en dicha moneda.

iii) Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables, al respecto la Compañía históricamente genera flujos de fondos positivos, como producto del crecimiento de los márgenes brutos del negocio, manteniendo un flujo de caja operativo suficiente para capital de trabajo y satisfacer todas sus obligaciones.

La Gerencia General tiene la responsabilidad final por la mitigación de este riesgo y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como su gestión de liquidez.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo un capital de trabajo adecuado en niveles a acorde a la necesidad de la Compañía monitoreando continuamente los flujos del efectivo proyectados y reales.

Por otra parte, la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en sus presupuestos de operación aprobados por los accionistas.

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

b) Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Factores inherentes asociados al sector geográfico en el que opera.
- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

7. Principios de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Inmobiliaria B.D.M S.A. y su subsidiaria UIDESERV CIA. LTDA., después de haber eliminado las principales cuentas y transacciones entre compañías.

8. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el saldo en efectivo en caja y bancos se compone como sigue:

Saldos al:	2017	2016
Bancos	2.072.619	1.001.692
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	2.072.619	1.001.692

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el efectivo y equivalentes de efectivo no mantienen restricciones para su uso.

9. Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento

Al 31 de diciembre del 2016 el saldo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se compone como sigue:

Saldos al:	2017	2016
Inversiones (1)	-	536.290
Intereses e Inversiones		16.956
Total activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	-	553.247

(1) Al 31 de diciembre de 2016 activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, corresponden a una póliza de inversión en el Banco Pacífico con un valor nominal de US\$ 536.290 con una tasa de interés del 7,25% a 180 días plazo.

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

10. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

Saldos al:	2017	2016
Comerciales	142.745	771.102
Partes relacionadas (1)	171.783	156.572
Terceros	151.999	798.042
Impuestos corrientes	92.628	178.747
Otros Menores	24.830	44.252
Anticipos Entregados	72.677	102.596
Total Otras cuentas por cobrar	513.918	1.280.208
Total Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	656.663	2.051.310

(1) Las cuentas por cobrar a partes relacionadas no generan intereses, ni se han establecido plazos y condiciones de pago.

11. Propiedades, instalaciones y equipos, neto de depreciación

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el saldo de propiedades, instalaciones y equipos se compone como sigue:

Saldos al:	2017	2016
Costo:		
No depreciables		
Terrenos	5.537.043	5.537.043
Construcciones en Curso	1.075.121	192.117
Depreciables		
Edificios	5.761.155	5.761.155
Muebles y enseres	17.017	17.016
Equipo de computación	1.060	1.060
Vehículos	178.000	68.000
Total Costo de Propiedades, instalaciones y equipos	12.569.395	11.576.392
(-) Depreciación Acumulada	(961.105)	(806.086)
Total Costo de Propiedades, instalaciones y equipos, netos de depreciación acumulada	11.608.291	10.770.305

La depreciación de los activos se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil. Esta vida útil se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos.

El movimiento de la propiedades y equipos al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

Movimiento Anual:	2017	2016
Saldo al inicio del año	10.770.305	10.748.543
Adiciones	993.004	203.945
Cargo por depreciación anual, neto	(155.018)	(182.183)
Saldo al final del año	11.608.291	10.770.305

12. Cuentas por pagar Proveedores y otras cuentas por pagar

Saldos al:	2017	2016
Cuentas por pagar comerciales	6.260	6.553
Cuentas por pagar Relacionadas (1)	0	779.726
Otros Pasivos (2)	96.829	48.753
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	103.089	835.032

- (1) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde al saldo pendiente de pago de factura de honorarios pagados a accionistas.
 (2) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a un anticipo para compra de acciones.

A continuación, se presenta un detalle de la antigüedad de saldos de cuentas por pagar a proveedores al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Proveedores por vencimientos:	2017	2016
Vencida entre 0 y 31 días	6.260	6.553
Total Proveedores	6.260	6.553

13. Impuestos Corrientes

El rubro de impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se detalla a continuación:

Saldos al:	2017	2016
Impuesto a la Renta	44.635	37.800
Otras cuentas por pagar impuestos	47.244	140
Retenciones en la Fuente de Renta por Pagar	1.141	98.382
Retenciones en la Fuente de IVA por Pagar	2.628	126.902
Total Impuestos Corrientes	95.648	263.224

INMOBILIARIA B.D.M. S.A

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

a) Conciliación tributaria

	2017	2016
Utilidad (Pérdida) neta antes de participación trabajadores	1.079.540	(36.527)
15% participación a trabajadores	(162.117)	-
Utilidad después de participación a trabajadores	917.423	(36.527)
Más: Gastos no deducibles	135.340	114.759
Base imponible	1.052.763	78.332
Impuesto a la renta causado	231.808	2.476
Anticipo calculado	80.436	84.871
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	231.807	83.072
Menos: retenciones de impuesto a la renta	(167.451)	(101.212)
Menos: retenciones de impuesto a la renta por dividendos anticipados	(1.020)	(7.904)
Saldo por pagar (a favor) de la Compañía	43.337	(26.265)

b) Pasivos por impuestos diferidos

El movimiento del saldo de pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	748.595	768.377
Efecto del periodo	(22.254)	(19.782)
Saldo al final del año	726.339	748.595

Un resumen de las partidas e impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

Partidas de Impuesto Diferido	Monto de las Partidas		Impuesto a la Renta	
	2017	2016	2017	2016
Edificios e Instalaciones	89.782	89.782	(22.254)	(19.782)

A la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, los ejercicios fiscales 2013 a 2017, están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

d) Reformas Tributarias. - Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera

Con fecha 29 de diciembre del 2017 se promulgó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

i) Impuesto a la Renta-Sociedades

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

i) Impuesto a la Renta-Sociedades

Se establece lo siguiente:

- Exoneración del impuesto a la renta para las entidades del sector financiero popular y solidario, resultantes de procesos de fusión.
- Exención del impuesto a la renta durante 3 años para las nuevas microempresas, que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, desde el primer año en el que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para: micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen el empleo.
- Para establecer la base imponible de impuesto a la renta de las microempresas, se establece como deducción un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa 0% de impuesto a la renta para personas naturales (US\$ 11,270 año 2018).
- Serán deducibles únicamente los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme a lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, (deducibles o no).
- Restricción de aplicar reinversión a las utilidades (10% porcentuales menos en la tarifa de impuesto a la renta) solo para sociedades exportadores habituales, de turismo receptivo y sociedades dedicadas a producción de bienes, que posean 50% o más de componente nacional.
- Posibilidad de suscribir contratos de inversión que garanticen la tarifa general aplicable a sociedades para sujetos pasivos que se dediquen a minería metálica a gran y mediana escala, industrias básicas y otras sociedades que contribuyan al cambio de la matriz productiva.
- Deducción del impuesto a renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria consideradas microempresas, se podrá deducir para el impuesto a la renta un 10% adicional del valor de dichos bienes o servicios.
- Se establece que la reducción de la tarifa del impuesto a la renta para el desarrollo económico responsable y sustentable de la ciencia, tecnología e innovación, aplica solo para sociedades productoras de bienes sobre el valor reinvertido.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario el IVA, en pagos en efectivo superiores a US\$ 1,000 (anteriormente US\$ 5,000). Bancarización.

ii) Impuesto a la Renta- Anticipo de IR Sociedades

Se establece lo siguiente:

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

- Modificación de las normas que establecen el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales. Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, se actualiza la posibilidad de que, de los rubros activos, costos y gastos deducibles y patrimonio, se pueden disminuir los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- De oficio el SRI podrá reducir o exonerar del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al 50% del impuesto causado del año anterior menos las retenciones.
- Se establece como un requisito para la devolución del excedente entre el anticipo pagado y tipo impositivo efectivo-TIE, que se haya mantenido o incrementado el empleo.

iii) Tarifa de impuesto a la renta

Se introducen reformas a la tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades, estableciendo como tarifa general del Impuesto a la Renta el 25%, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 28%.

Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen, paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

Así también, se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, participes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

iv) Impuesto al Valor Agregado-IVA

Se establece lo siguiente:

- Se establecen con tarifa 0% de IVA a los servicios públicos de riego y drenaje.
- Da derecho a crédito tributario el IVA en compras relacionado con las ventas de: cocinas de uso doméstico eléctricas y las que funcionen exclusivamente mediante mecanismos eléctricos de inducción, ollas de uso doméstico, diseñadas para su utilización en cocinas de inducción y los sistemas eléctricos de calentamiento de agua para uso doméstico, incluyendo las duchas eléctricas, siempre que sean de producción nacional.
- Se elimina la devolución del IVA en los pagos con la utilización de tarjeta de débito, tarjetas prepago o con tarjeta de crédito.

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

v) Impuesto a los Consumos Especiales-ICE

Se establece lo siguiente:

- Rebaja del 50% de ICE a productores de alcohol y bebidas alcohólicas que adquieran destilado de caña de artesanos y organizaciones de la economía popular y solidaria.
- Modificación al objeto imponible, base imponible y la aplicación de la tarifa ad valorem de ICE sobre bebidas alcohólicas y cerveza. En el caso de bebidas alcohólicas la tarifa ad-valorem de ICE aplicará sobre el excedente que resulte del precio ex-fábrica o ex-aduana menos el valor de US\$4.28 por litro de bebida alcohólica o su proporcional.
- Para efectos del ICE, la falta de presentación o inconsistencia en la información en la base imponible y precios de venta al público en los productos importados y de producción nacional, será considerada como contravención.
- Está exento del ICE el alcohol siempre que se haya obtenido el respectivo cupo anual del SRI.
- El alcohol está sujeto al ICE y en el caso de bebidas alcohólicas producidas con alcoholes o aguardientes, provenientes de la destilación de caña de azúcar, adquiridos a productores que sean artesanos u organizaciones de la economía popular y solidaria que cumplan con los rangos para ser consideradas como microempresas, tendrán una rebaja en la tarifa específica.
- La declaración de ICE tendrá un plazo adicional de un mes, en el caso de ventas a crédito con plazo mayor a un mes.

vi) Impuesto a la Salida de Dividas-Tierras Rurales

Se establece lo siguiente:

- Exoneración de ISD para pagos al exterior para el tratamiento de enfermedades catastróficas.
- Devolución del ISD para exportadores habituales para importación de materia primas, insumos y bienes de capital para ser incorporados en proceso productivos de bienes que se exporten. Esta devolución también aplica al ISD pagado en comisiones del turismo receptivo
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales

vii) Otras reformas

Se establece lo siguiente:

- Se establece una multa, el valor mayor entre el 1% del total de activos o el 1% de los ingresos por mes o fracción de mes, para sujetos pasivos que no declaren o no transparenten al Servicio de Rentas Internas la información de su patrimonio en el exterior, ocultándolo de manera directa o indirecta.
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

- Se establece como defraudación aduanera sobrevalorar o subvalorar las mercancías.
 - El SRI, la Superintendencia de Bancos y cualquier otro órgano de regulación emitirá la normativa secundaria necesaria para la implementación de las acciones o cumplimiento de las exigencias derivadas de la adhesión del Ecuador al "Foro Global sobre Transparencia e Intercambio de Información para Fines Fiscales"
 - No aplicarán los beneficios tributarios en proyectos públicos en alianza público privada, cuando el perceptor del pago esté domiciliado en paraíso fiscal.
 - El SRI podrá establecer excepciones o exclusiones en la retención del IVA en las transacciones que se realicen con medios de pago electrónicos, con aquellos contribuyentes que no sobrepasen el monto de ventas anuales previsto para microempresas.
 - En un plazo de un año contado a partir de la vigencia de esta Ley, los jueces que estén conociendo procesos contenciosos tributarios bajo el sistema escrito, deben evacuar las actuaciones procesales necesarias para resolverlos y dictar sentencia.
 - No tendrá el carácter de reservado la información relacionada actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en declaraciones o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuadas por la administración tributaria.
 - Los contratos de inversión para la explotación de minería metálica a gran y mediana escala que se suscriban dentro del año siguiente a la entrada en vigencia de esta Ley, establecerán una tarifa general de impuesto a la renta para sociedades menos 3 puntos porcentuales, dentro de las cláusulas de estabilidad tributaria.
- c) Reformas Tributarias. - Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador-Impuesto a la salida de divisas

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

d) Durante el año 2016 se publicaron las siguientes Normas:

Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas-Publicada en el Registro Oficial No. 774 el 29 de abril del 2016, en la cual se estableció las siguientes reformas:

- Se dispuso el monto máximo para la aplicación automática de los beneficios previstos en los Convenios para evitar la doble Imposición en 223.400 para el año 2016. De superarse dicho importe, el beneficio se realizará mediante el mecanismo de devolución. No se requiere la certificación de auditores independientes a efectos de comprobar la pertinencia del gasto por la aplicación de convenios.
- Se grava con Impuesto a los Consumos Especiales (ICE): a) los servicios de telefonía fija y planes de voz o de voz, datos y SMS del servicio móvil avanzado prestado a sociedades
- Se modifican las exoneraciones del Impuesto a las Salida de Divisas como sigue: a) las divisas que porten los ciudadanos hasta 3 salarios básicos unificados del trabajador en general; b) transferencias hasta 3 salarios básicos unificados del trabajador en general por mes; y c) pagos mediante tarjetas de crédito o de débito hasta 5.000.

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 - Publicada en el Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo del 2016, en el cual se estableció lo siguiente:

- Se crearon las contribuciones solidarias sobre las remuneraciones, patrimonio, utilidades; así como de inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior.
- La contribución sobre las remuneraciones está orientada a las personas naturales bajo relación de dependencia que durante los ocho meses siguientes a la vigencia de esta ley perciban una remuneración mensual mayor o igual a 1.000, quienes deben pagar una contribución igual a un día de remuneración de acuerdo a una tabla progresiva.

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

- Los administradores y representantes legales de las personas jurídicas también deben cumplir con esta contribución sobre los valores aportados al IESS.
- La contribución solidaria sobre el patrimonio está orientada a las personas naturales que al 1 de enero del 2016 posean un patrimonio individual igual o mayor a 1.000.000 y pagarán una tarifa del 0.90%.
- La contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital corresponde al 0.9% del avalúo catastral del 2016; sobre todos los bienes inmuebles existentes en el Ecuador y, sobre el valor patrimonial proporcional que al 31 de diciembre del 2015 pertenezca de manera directa a una sociedad residente en el exterior; si esta corresponde a un paraíso fiscal o jurisdicción de menos imposición o no se conozca su residencia, la contribución será del 1.8%.

Las contribuciones establecidas en esta Ley no podrán ser deducibles del impuesto a la renta de las personas naturales y sociedades. En los casos en los cuales el valor de dichas contribuciones exceda el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes tres años contados a partir de la vigencia de la presente ley, en las provincias de Manabí y Esmeraldas, están exoneradas del pago del Impuesto a la Renta durante cinco años.

Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para Varios Sectores Productivos.

Publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial N° 860 del 12 de octubre del 2016, en el que se indica lo siguiente:

- Los empleadores 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, sin perjuicio de que sea o no por salario neto, y que la contratación sea con empresas domiciliadas en el país.
- Se encuentran exentos Impuesto a la Salida de Divisas los pagos de capital o dividendos realizados al exterior, en un monto equivalente al valor del capital ingresado al país por un residente, sea como financiamiento propio sin intereses o como aporte de capital, siempre y cuando se hayan destinado a realizar inversiones productivas, y estos valores hubieren permanecido en el Ecuador por un periodo de al menos dos años contados a partir de su ingreso.

Ley Orgánica para la promoción del trabajo juvenil, regulación excepcional optimización de la jornada laboral y seguro de desempleo - Publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial, 720 del 28 de marzo del 2016 en el que se señala lo siguiente:

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

- La duración de las pasantías será normada por el organismo regulador del Sistema de Educación Superior y no podrá prolongarse sin generar relación de dependencia por más de seis meses. Durante el tiempo de la pasantía deberá acordarse la cancelación de un estipendio mensual no menor a un tercio del salario básico unificado. En todos los casos se afiliará a la Seguridad Social al pasante y la empresa aportará en su totalidad lo correspondiente a la afiliación sobre el equivalente al salario básico unificado vigente.
- El pago del aporte del empleador bajo la modalidad contractual de trabajo juvenil será cubierto por el Estado Central hasta dos salarios básicos unificados del trabajador en general por un año, conforme establezca el IESS, siempre que el número de contratos juveniles no supere el 20% del total de la nómina.

Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del 28 de diciembre del 2016.

Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de directorio y Administradores

Están obligados a presentar este anexo las sociedades, las sucursales de sociedades extranjeras residentes en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no residentes. Respecto de las sociedades que coticen en bolsas de valores:

- En los casos en que el sujeto obligado cotice sus acciones en bolsas de valores del Ecuador, deberá reportar sobre todo accionista que posea directa o indirectamente el 2% o más de su composición societaria.
- Si el sujeto obligado tiene como accionista a una sociedad que cotice sus acciones en bolsas de mercados de valores reconocidos del exterior, tendrán la obligación de identificar la parte del capital que no se negocie o que esté reservado a un grupo limitado de inversores y respecto a dicha parte del capital, deberá reportar sobre todo accionista que posea directa o indirectamente el 2% o más de su composición societaria.
- La presentación tardía, la falta de presentación o la presentación inexacta de la información, será sancionada conforme a la normativa tributaria vigente, y no exime al sujeto obligado de la presentación del Anexo, así como del pago de la tarifa del 25% de impuesto a la renta.

e) Durante el año 2017 se publicaron las siguientes Normas:

Decreto Ejecutivo 210, mediante Registro Oficial Suplemento 135 de 7 de diciembre de 2017, en la cual se establecieron las siguientes reformas relacionadas con la rebaja del pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017:

- Rebaja del 100% a personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a quinientos mil (US \$ 500.000,00) dólares de los Estados Unidos de América.
- Rebaja del 60% a personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de entre quinientos mil (US \$ 500.000,01) dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar hasta un millón (US \$ 1000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América.

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

- Rebaja del 40% a personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de un millón (US \$ 1000.000,01) de dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar o más.

f) Precios de Transferencia

El régimen tributario en Ecuador incorporó desde el periodo fiscal terminado el 31 de diciembre de 2005 el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Sin embargo, la Administración tributaria solicita de forma obligatoria el envío de información suplementaria si las tracciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo periodo fiscal. Si el monto acumulado supera US\$15,000,000 (Anexo e Informe), o US\$3,000,000 solo presentar Anexo. Complementariamente se debe reportar informativamente en la declaración anual del impuesto a la renta de sociedades todas las transacciones con partes relacionadas locales, del exterior, así como con paraísos fiscales y/o jurisdicciones de menor imposición, pese a no superar los umbrales.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones en los montos antes mencionados de acuerdo con las disposiciones vigentes son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales. Adicionalmente se deben reportar como transacciones con partes relacionadas las efectuadas con residentes en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición

A la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados las transacciones con partes relacionadas no exceden los umbrales para la presentación de información suplementaria de precios de transferencia.

15. Obligaciones laborales acumuladas

El rubro de provisión para obligaciones laborales acumuladas al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se detalla a continuación:

Saldos a:	2017	2016
Beneficios Sociales	2.042	2.432
Otras cuentas por pagar a empleados	37.800	0
Participación de los empleados y trabajadores en las utilidades	162.117	47.124
Total Obligaciones laborales acumuladas	201.959	49.556

16. Préstamos Terceros

El rubro de préstamos de socios y terceros al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se detalla a continuación:

Saldos a:	2017	2016
Leonor Bravo	35.000	15.000
Patricio Fernández	100.000	100.000
Total préstamos de terceros (1)	135.000	115.000

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

(1) Los préstamos recibidos de terceros, no tienen definidos plazos, mas sí intereses

17. Provisión para Jubilación Patronal y Bonificación para Desahucio

El rubro de provisión para Jubilación Patronal y Bonificación para Desahucio al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se detalla a continuación:

Saldos al:	2017	2016
Provisión para Jubilación Patronal	6.616	7.585
Provisión para Desahucio	2.587	2.351
Total Provisión para Jubilación Patronal y Bonificación para Desahucio	9.203	9.936

La Compañía tiene registrado de acuerdo a los requerimientos del Código del Trabajo el pago de un bono de jubilación a los trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuado o ininterrumpidamente, tomando como base un estudio actuarial practicado por un profesional independiente.

La Compañía tiene la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinticinco años o más, hubieran prestado servicios continuos o interrumpidamente, todos los beneficios que establece el Código del Trabajo por concepto de pensiones de jubilación patronal. La Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, basado en una pensión mensual mínima de US\$20 y considerando para dicho cálculo tasa de descuento del 8,26% anual (7,46% anual para el año 2016).

El movimiento por este concepto en los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

Movimiento Anual:	Provisión para:		
	Jubilación Patronal	Desahucio	Total
Saldo al final del año 2016	7.585	2.351	9.936
Otros Resultados Integrales	(2.497)	(222)	(2.719)
Incrementos	1.494	287	1.781
Costo Financiero	565	171	736
Reversiones	(531)	-	(531)
Saldo al final del año 2017	6.616	2.587	9.203

18. Patrimonio de los accionistas

Capital acciones

El capital de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es de US\$ 1.200 dividido en un mil doscientos (1,200) acciones de un dólar (US\$1) cada una.

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

Utilidades disponibles

Corresponde al remanente de las utilidades disponibles que se obtuvieron en el respectivo ejercicio económico y que no se han repartido a los accionistas o se han destinado a la constitución de reservas legales y facultativas

Reserva legal

De conformidad con La Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital suscrito. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus socios.

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

19. Ingresos Ordinarios

El detalle de los ingresos ordinarios por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 son los siguientes:

Saldos a:	2017	2016
Arrendamientos (1)	1.512.000	1.512.000
Otros	34.258	33.650
Total Ingresos Ordinarios	1.546.258	1.545.650

- (1) Los ingresos provenientes del arrendamiento en el 2017 y 2016, son facturados a un único cliente. Véase Nota 22.

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

20. Gastos de operación

El detalle de los gastos de administración por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 son los siguientes:

Saldos al:	2017	2016
Honorarios	23.056	916.352
Mantenimiento y Reparaciones	11.897	267.024
Depreciación Propiedad Planta y Equipo	155.018	144.842
Impuestos y Contribuciones	126.996	134.749
Sueldos y Beneficios Sociales	65.020	68.375
Otros Gastos Operacionales	81.093	66.269
Jubilación Patronal y Desahucio	1.781	1.985
Seguros	2.931	1.861
Total Gastos de Operación	467.791	1.601.457

21. Saldos y transacciones con Partes Relacionados

Las principales transacciones con partes relacionadas por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detallan a continuación:

Transacciones al:	2017	2016
Estado de Resultados Integral		
Gastos Honorarios Marcelo Fernández (accionista)	200.000	1.100.000
Total Transacciones con Efecto en Estado de Situación Financiera	200.000	1.100.000

Estado de Situación Financiera

Transacciones-Activos	2017	2016
Activo no Corriente		
Préstamos Otorgados de:		
Omega Construcciones		140.440
Xavier Fernández		14.605
Omega Representaciones		5.277
Total Activos con Partes Relacionadas	-	160.322

Saldos-Activos	2017	2016
Activo no Corriente		
Cuentas por Cobrar		
Omega Construcciones	100.219	440.619
Inmostate	11.270	10.500
Xavier Fernández	-	14.605
Uidemedics S.A.	34.964	34.964
Omega Representaciones	8.771	8.771
Fab Lab Inmobiliaria B.D.M. S.A	16.560	16.560
Total Activos con Partes Relacionadas	171.783	526.019

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

Saldos-Pasivos	2017	2016
Pasivo no Corriente		
Cuentas por Pagar		
Marcelo Fernández	-	779.726
Total Activos con Partes Relacionadas	-	779.726

22. Compromisos y Contingencias

Ingresos ordinarios por arrendamiento de inmueble e instalaciones

La Compañía mantiene vigente un contrato de arrendamiento suscrito con la Universidad Internacional del Ecuador UIDE Cía. Ltda. desde octubre de 2011. El noventa por ciento de sus ingresos y cartera corresponde al arrendamiento inmobiliario con dicho establecimiento de educación superior. Al 31 de diciembre de 2017, recibió por este concepto ingresos por US\$ 1.500.000. (US\$1.248.000 en el 2016). El plazo de dicho acuerdo es de 10 años.

En sus cláusulas se menciona la garantía recibida por parte de la Universidad Internacional del Ecuador UIDE Cía. Ltda. por un valor de US\$ 312.000, que corresponde a tres cánones de arrendamiento. Dicha garantía deberá ser devuelta el momento de la terminación del mismo.

Adicionalmente, dicho contrato establece que, en caso de terminación intempestiva, la Compañía arrendadora pagará a la arrendataria el equivalente al 50% de los cánones que faltaren por devengarse para la terminación del contrato.

La arrendadora anualmente asegurará contra todo riesgo las instalaciones. Correspondiendo a la arrendataria el pago del costo de la póliza correspondiente. La beneficiaria de la mencionada póliza será siempre la arrendadora.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Compañía no mantiene pendiente de resolución contingencia alguna de carácter tributario, legal o laboral.

23. Eventos subsiguientes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, 27 de marzo del 2018, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financieros Consolidados que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

INMOBILIARIA B.D.M. S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

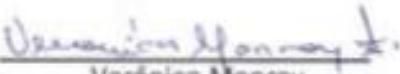
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

24. Autorización de los Estados Financieros Consolidados

Los Estados Financieros Consolidados de Inmobiliaria B.D.M. S.A. y subsidiaria por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido autorizados para su publicación por la administración de la Compañía el 27 de marzo del 2018; y, serán aprobados de manera definitiva en Junta de Socios de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



Eco. Marcelo Fernández
Gerente General



Verónica Monroy
Contadora General