

INMOECO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

De otro lado, las remesas recibidas constituyen una fuente importante de ingresos, en 2017 este rubro se incrementó en USD 238.2 millones (9.2%), al pasar de USD 2,602.0 millones en el año 2016 a USD 2,840.2 millones a fines de 2017.

La **Cuenta de Capital y Financiera** alcanzó un valor deficitario de USD 1,588.4 millones mostrando un mayor nivel con respecto al saldo negativo registrado en 2016 (USD 134.7 millones). Dentro de esta cuenta se encuentra la inversión extranjera directa que totalizó USD 606.4 millones, monto inferior en 19.7% al valor observado en 2016 (USD 755.4 millones). Los mayores recursos por este concepto se canalizaron a la industria manufacturera (USD 143.1 millones) así como a la agricultura, silvicultura, caza y pesca (USD 124.4 millones).

En 2017, la **Balanza de Pagos** registró un saldo anual negativo de USD 1,858.5 millones. Este registro se explica principalmente por el saldo deficitario de la Cuenta de Capital y Financiera que pasó de un valor de USD 134.7 millones en 2016 a un saldo negativo de USD 1,588.4 millones en 2017.

Cuarto Trimestre de 2017: La **Cuenta Corriente** presentó un déficit de USD 225.0 millones menor en USD 166.0 millones al registrado en el tercer trimestre de 2017 (USD 391.0 millones).

La Balanza de Bienes tuvo un resultado negativo de USD 107.9 millones inferior al del trimestre anterior (USD 302.5 millones) debido a un mayor dinamismo de las exportaciones que crecieron en USD 452.3 millones (9.5%), respecto al tercer trimestre de 2017, pasando de USD 4,743.5 millones a USD 5,195.8 millones.

Las exportaciones de petróleo crudo en dicho trimestre subieron, de USD 1,480.9 millones a USD 1,711.1 millones (15.5%); y, las exportaciones de derivados de USD 212.9 millones a USD 223.9 millones (5.2%), explicado principalmente por la recuperación del precio del crudo ecuatoriano en el mercado internacional, el que pasó de USD 43.5 en el tercer trimestre de 2017 a USD 53.8 al cuarto trimestre de 2017.

Para el cuarto trimestre de 2017, las exportaciones no petroleras subieron en 7.3% (USD 212.9 millones), respecto al trimestre anterior. Los productos de mayor dinamismo fueron: banano y plátano (4.1%); café y elaborados (2.8%); camarón (6.2%); cacao y elaborados (30.9%); y, atún y pescado (34.6%).

El flujo de remesas recibidas totalizó USD 763.4 millones, provenientes de los siguientes países: Estados Unidos de América (USD 421.5 millones), España (USD 208.1 millones), Italia (USD 42.7 millones) y otros países (USD 91.1 millones).

En cuanto a la Inversión Extranjera Directa, el flujo neto para el cuarto trimestre de 2017, fue de USD 82.6 millones, destacándose la agricultura, silvicultura, caza y pesca (USD 26.5 millones) y la industria manufacturera (USD 25.1 millones)

En relación a la **Cuenta de Capital y Financiera**, durante el cuarto trimestre de 2017, su saldo fue positivo en USD 221.5 millones, el principal rubro que contribuyó a este superávit fue el de Inversión de Cartera.

INMOECO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

En este período, la **Balanza de Pagos** registró un saldo superavitario de USD 65.6 millones, que contrasta con el resultado registrado en el trimestre previo (USD -2,115.5 millones). Esta evolución se explica principalmente en un incremento del saldo de la Cuenta de Capital y Financiera que pasó de un valor deficitario de USD 1,669.4 millones en el tercer trimestre de 2017 a un saldo positivo de USD 221.5 millones.

3. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base de presentación. - Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al período terminado el 31 de diciembre de 2017 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

En el artículo 2 de la Resolución No. 06.Q.ICI-004 de agosto 21 del 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre del 2006, se resuelve disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

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

Efectivo y Equivalentes al Efectivo. - Incluye dinero efectivo y depósito en bancos disponibles.

Activos financieros. - Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros se clasifican de la siguiente forma:

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.**
Corresponden a aquellos adquiridos con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.
- **Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.**
Corresponden a aquellos activos cuyos cobros son de monto fijo o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.
- **Activos financieros disponibles para la venta.**
Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificados como inversión al vencimiento.

INMOECO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

Cuentas y documentos por cobrar. - Las partidas por cobrar corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por ventas de servicios financieros. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. En la medición posterior, no se utiliza el método del interés efectivo, dado que la recuperación de estos saldos es de muy corto plazo.

Provisión para cuentas incobrables. - La Compañía establece con cargo a resultados una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar en base a lo establecido por las disposiciones legales vigentes.

Las provisiones para créditos incobrables originados en operaciones del giro ordinario del negocio, efectuadas en cada ejercicio impositivo a razón del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en dicho ejercicio y que se encuentren pendientes de recaudación al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total.

Los auditores externos en los dictámenes que emitan y como parte de las responsabilidades atribuidas a ellos en la Ley de Régimen Tributario Interno, deberán indicar expresamente la razonabilidad del deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables y de los valores sobre los cuales se realizaron los cálculos correspondientes por deterioro.

Los impuestos diferidos. - se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Los pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en períodos futuros, relacionados con diferencias temporarias imponibles.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Gastos pagados por anticipado - Los gastos pagados por anticipado corresponden a pólizas de seguros contratadas, las cuales son distribuidas a lo largo del período cubierto por el pago y con cargo a la cuenta correspondiente en el estado de resultados integrales cuando se incurren. Los gastos pagados por anticipado se esperan realizar durante el período de no más de doce meses después de la fecha de pago.

Activos intangibles - Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, se registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir.

Los activos intangibles con vidas útiles finitas se evalúan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor siempre que exista un indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. Las ganancias o pérdidas que surjan del retiro en libros del activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se retira el activo.

INMOECO S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**

Beneficios post empleo y otros beneficios de largo plazo: Como beneficios a largo plazo se consideran los beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, estos beneficios son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que se incurren. La provisión para jubilación patronal se calcula para el total de empleados, sin embargo, las normas tributarias aceptan como gastos deducibles para la determinación del impuesto a la renta de cada ejercicio económico únicamente al incremento o decremento de la provisión de empleados con 10 o más años de servicio consecutivo.

Reconocimiento de gastos de operación. - Los Gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre la base de acumulación.

Reserva legal. - La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Propiedad Planta y Equipo. - Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

	<u>Tasas</u>
Edificio	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de computación	33,33%
Instalaciones	10%
Vehículos	20%

Reconocimiento de ingreso. - La Compañía reconoce ingresos por negociaciones de Factoring, Compra de Cartera, e Inversiones en Instituciones Financieras del País, cuando es efectuada la transferencia al cliente la totalidad de los riesgos y beneficios de la intermediación financiera.

Intereses. - Durante los años 2017 y 2016, la Compañía tuvo la política de registrar los intereses generados en créditos concedidos por bancos locales mediante el método del devengo.

Impuesto a la renta y participaciones. - El impuesto a las ganancias se determinan usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno hasta la fecha de cierre del estado de situación financiera.

Impuesto a la renta. - La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 22% de impuesto a la renta, o una tarifa del 12% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades. Así como aplicar la tarifa del 25% para los casos de accionistas extranjeros.

INMOECO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

Estados de flujos de efectivo. - Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

Estimaciones de la administración. - Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. La estimación más significativa en relación con los estados financieros adjuntos se refiere a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil y valor residual de los activos materiales.
- La necesidad de constituir provisiones.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Depreciación de propiedad, propiedad planta y equipo.
- Amortización de activos intangibles.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

4. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2012	4,16
2013	2,70
2014	3,67
2015	3,38
2016	1,12
2017	-0,20

INMOECO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

6. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de Caja y Bancos son los siguientes:

<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CAJA		
Caja Chica	10	10
BANCOS		
Pichincha	-	12
Total Efectivos y Equivalentes de Efectivos	US\$ 10	22

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO: Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. (menores a 3 meses): NIC 7 p.7, p.48.

7. **ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de los activos financieros es el siguiente:

<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por Cobrar		
Victoria Moreira	1.316	-
Luis Vásquez	1.872	-
Cuenta por cobrar		1.352
Total activos financieros	US\$ 3.188	1.352

- a) **ACTIVOS FINANCIEROS:** Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad; o un instrumento de patrimonio neto de otra entidad. Tales como: acciones y bonos de otras entidades, depósitos a plazo, derechos de cobro – saldos comerciales, otras cuentas por cobrar, etc.: NIC 32 p.11 - NIC 39 - NIIF 7 - NIIF 9.
- b) Del análisis del deterioro de las cuentas por cobrar, se determina que el 100% del total de Activos Financieros al 31 de diciembre de 2017, corresponden a cuentas por cobrar del período. Se verificó que existe recuperación de las cuentas por cobrar. Por lo que se establece como razonable, la decisión de la Administración de **INMOECO S. A.**, de no constituir provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar.

INMOECO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de los Impuestos Corrientes es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>		
IVA 12% en compras	947	613
IVA 14% en compras	-	77
Otras Retenciones Aplicables al Cód. 343	11.144	-
8% retención en la fuente a favor	31.598	30.446
Anticipo de Impuesto a la Renta	4.713	4.713
Total Activos por impuestos corrientes	US\$ 48.402	35.849

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES: Se registrará los créditos tributarios por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara. NIC 12, P.5.

9. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de los pagos anticipados es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</u>		
Seguro de Edificio	1.071	1.089
Total Activos por impuestos corrientes	US\$ 1.071	1.089

a) **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:** Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado, y que no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico; así como la porción corriente de los beneficios a empleados diferidos de acuerdo a la disposición transitoria de la NIC 19.

10. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de Propiedades es el siguiente:

<u>Propiedad Planta y Equipos</u>	<u>Saldo al 31/12/2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31/12/2017</u>
Terreno	731.280		731.280
Edificio	281.320		281.320
Instalaciones	15.709		15.709
Subtotal	1.028.309	-	1.028.309
Menos: Depreciación	(214.262)	(21.565)	(235.827)
Activo Fijo Neto	814.047	(21.565)	792.481

El gasto por depreciación del periodo fue de \$ 21.585.

INMOECO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO: Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos. Incluye bienes recibidos en arrendamiento financiero. Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe. NIC 16, p.6 - NIC 17, p.20

DEPRECIACIÓN ACUMULADA: Es el saldo acumulado a la fecha, de la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil, considerando para el efecto el período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad. NIC 16, p.8 - NIC 16, p.43.

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de Cuentas por Pagar son los siguientes:

<u>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores		
QBE Seguros Colonial	15.140	-
Otros Proveedores	584	8.086
Obligaciones con Instituciones Financieras		
Sobregiro Banco Pichincha	796	-
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	US\$ 16.520	8.086

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR: Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras, con vencimientos corrientes y llevadas al costo amortizado. NIC 32 - NIC 39 - NIIF 7 - NIIF 9.

INMOECO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

12. **OBLIGACIONES CON FISCO Y BENEFICIOS SOCIALES**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de Otras Obligaciones corrientes son los siguientes:

<u>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Retenciones del IESS</u>		
9.35% Aporte Individual	119	105
Préstamo Quirografario	-	(959)
<u>Retenciones en la Fuente de Impto. Rta.</u>		
1% Bienes Muebles de Naturaleza Corporal	4	4
2% Servicios	31	7
10% Honorarios Profesionales y Dietas	100	-
Otras Retenciones Aplicables al Cód. 343	17.442	6.298
<u>Retenciones del Impuesto al Valor Agregado</u>		
30% Bienes	18	18
70% Servicios	129	3
100% Honorarios, Arrendamientos	120	-
<u>IVA Sobre Ventas</u>		
IVA sobre Ventas	216	432
<u>Impuestos por Pagar</u>		
Impuesto a la Renta por Pagar	2.504	-
Impuestos Prediales	7.276	7.276
<u>Beneficios Sociales por Pagar</u>		
Décimo Tercer Sueldo	255	243
Décimo Cuarto Sueldo	894	894
11.15% Aportes Patronales I.E.S.S.	140	142
1% Secap - lece	13	11
Fondos de Reservas	395	488
Provisión de Jubilación Patronal	798	798
Provisión por Desahucio	33	413
<u>Nominas</u>		
Sueldos por Pagar	1.021	1.652
<u>Participación de Trabajadores</u>		
15% Trabajadores en General	2.292	-
TOTAL CUENTAS OTRAS OBLIGACIONES	US\$ 33.797	17.824

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES: Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal el caso del pago del impuesto a la renta, de la retención en la fuente, participación a trabajadores, dividendos, etc. NIC 32 - NIC 39 - NIIF 7 - NIIF 9.

INMOECO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

13. PASIVO NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de Pasivos no Corrientes son los siguientes:

<u>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR L/P</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por Pagar Accionistas		
Carlos Ortega Maldonado	150.000	150.000
Otros	55.280	55.280
Reiner	93.000	93.000
Obligaciones con Instituciones Financieras		
Interés Reiner	148.467	148.467
Cuenta por pagar relacionados		
Ebcos S. A.	73.014	135.045
TOTAL CUENTAS POR PAGAR L/P	US\$ 519.762	581.793

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR: Porción no corriente de las obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad a favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras; llevadas al costo amortizado. NIC 32 - NIC 39 - NIIF 7 - NIIF 9.

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital social, está conformado por los siguientes accionistas; a razón de un dólar por acción:

<u>N°</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>NACIONALIDAD</u>	<u>CAPITAL</u>	<u>%</u>
1	REINER ECUADOR	ECUADOR	16.875	85%
2	VITERI MARTIN DE RIBAS MARIA ELENA	ECUADOR	2.978	15%
			19.853	100%

CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO: En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones o participaciones en compañías nacionales, sean estas anónimas, limitadas o de economía mixta, independientemente del tipo de inversión y será el que consta en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil. También registra el capital asignado a sucursales de compañías extranjeras domiciliadas en el Ecuador.

15. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas – SRI. La función fiscalizadora por parte de las autoridades de rentas está facultada para los tres últimos ejercicios económicos.

INMOECO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

La conciliación tributaria preparada por la Compañía para establecer el impuesto a la renta causado en el año 2017 y 2016, fue la siguiente:

<u>CONCILIACIÓN TRIBUTARIA</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado del Ejercicio	49.627	53.773
(-) 15% Trabajadores	(7.444)	(8.066)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	42.183	101.495
(+)Gastos no Deducibles	11.225	4.947
SALDO UTILIDAD GRAVABLE	53.408	106.442
(-)Impuesto a la Renta	(11.750)	(11.144)
(-)Retenciones en la Fuente	(9.792)	(8.640)
UTILIDAD NETA	US\$ 31.866	86.659

16. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, INMOECO S. A., mantiene saldos con accionistas o administradores.

<u>PARTES RELACIONADAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Cuentas por Pagar Accionistas</u>		
Carlos Ortega Maldonado	150.000	150.000
Otros	55.280	55.280
Reiner	93.000	93.000
<u>Cuenta por pagar relacionados</u>		
Ebcos S. A.	73.014	135.045
Total Relacionadas	371.294	433.326

PARTES RELACIONADAS: El saldo de la cuenta corresponde Porción no corriente de las obligaciones con entidades relacionadas, que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con entidades relacionadas se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción. NIC 32 – NIIF 7 – NIIF 9 – NIC 24.

17. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las ventas netas y el costo de venta resultó en:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS	126.000	126.000
(-) Costo de Venta y Producción	-	-
Utilidad Bruta	US\$ 126.000	126.000

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS: En esta cuenta se registra los ingresos procedentes de la *Compra, Venta, Corretaje, Administración Permuta, Arrendamiento de bienes inmuebles*. NIC 18 – NIIF para PYMES SECCIÓN 23.

INMOECO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluirá los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, la principal reforma que tendrá un impacto significativo es el incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 22% al 25%.

20. Principales Contratos Suscritos

Contrato con Luis Eduardo Vásquez

Con fecha de 30 de mayo del 2017 se suscribe el contrato de arrendamiento para cafetería en "Unidad Educativa Ecomundo". Las partes fijaron que el precio por arriendo es US\$ 1.800 más IVA, a ser cancelados mensualmente excepto los meses de marzo y abril.

INMOECO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

21. EVALUACIÓN DE RIESGOS RELACIONADOS CON INMOECO S. A.

Gestión del riesgo Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describe a continuación:

Riesgo país El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales, de la evaluación efectuada el riesgo es moderado.

Riesgo de mercado Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas a su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones del mercado afectan directamente al patrimonio de la Compañía, de la evaluación efectuada el riesgo es moderado.

Riesgo de tasa de interés La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectos a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo, de la evaluación efectuada el riesgo es moderado.

Riesgo de liquidez Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja, de la evaluación efectuada el riesgo es moderado.

<u>INDICE DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA:</u>		<u>2017</u>	<u>Resultados</u>	<u>2016</u>	<u>Resultados</u>
Razon corriente	<u>Activo corriente</u>	<u>52.671</u>	<u>1,05</u>	<u>38.332</u>	<u>1,48</u>
	<u>Pasivo corriente</u>	<u>50.318</u>		<u>25.910</u>	
Capital de trabajo			2.353		12.403
Prueba ácida	<u>Activo corriente - Inventario</u>	<u>52.671</u>	<u>1,05</u>	<u>38.332</u>	<u>1,48</u>
	<u>Pasivo corriente</u>	<u>50.318</u>		<u>25.910</u>	

INMOECO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

Riesgo de crédito Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento. Se determinó que las partidas corresponden al periodo, por lo que el riesgo por deterioro es Bajo.

INDICADORES DE ACTIVIDAD:		2017	Resultados	2016	Resultados
Número de días cartera a mano	Cuentas por cobrar x 360	1,147,680	9,11	486,720	3,88
	Ventas netas	176,000		126,000	
Rotación de cartera	360	360	40	360	360
	N. de días cartera a mano	9,11		3,91	
Rotación de activos operacionales	Ventas netas	126,000	230%	176,000	325%
	Activos operacionales brutos	51,671		38,212	
Rotación de activos fijo	Ventas netas	126,000	12%	126,000	12%
	Activo fijo bruto	1,028,309		1,028,309	
Rotación activo total	Ventas netas	126,000	19%	126,000	19%
	Activo total bruto	645,153		652,359	
Rotación del capital de trabajo	Ventas netas	126,000	53,54	126,000	10,15
	Act. Cir. - Pasivo Cir.	2,350		12,479	

Riesgo de los activos Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

Riesgo Operativo De la evaluación se desprende riesgo bajo.

INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO:		2017	Resultados	2016	Resultados
Endeudamiento sobre activos totales	Total pasivo x 100%	53,318	6%	25,910	4%
	Total activo	845,153		652,359	
Endeudamiento o apalancamiento	Total pasivo x 100%	50,318	18%	25,910	11%
	Total patrimonio	272,073		244,656	
Concentración de endeudamiento	Pasivo corriente x 100%	50,318	100%	25,910	100%
	total pasivo	50,318		25,910	
Concentración a largo plazo	Pasivo no corriente x 100%	-	0%	-	0%
	Total pasivo	50,318		25,910	

INMOECO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

INDICADORES DE RENTABILIDAD		2017	Resultados	2016	Resultados
Rentabilidad del patrimonio	Utilidad neta	49.627	18%	53.773	22%
	Patrimonio	275.073		244.656	
Margen operacional de utilidad	Utilidad operacional	126.000	1,00	126.000	1,00
	Ventas netas	126.000		126.000	
Costos de Adm. y ventas a ventas	Gastos de Adm. y ventas	76.267	61%	71.840	57%
	Ventas netas	126.000		126.000	
Margen bruto de utilidad	Utilidad bruta	126.000	100%	126.000	100%
	Ventas netas	126.000		126.000	
Margen neto de utilidad	Utilidad neta	49.627	39%	53.773	43%
	Ventas netas	126.000		126.000	

Riesgo Legal

La empresa durante el periodo de análisis no ha tenido demandas de ninguna índole que le represente un riesgo legal. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

Riesgo Reputacional

De la evaluación efectuada, a empresa ha cumplido con sus obligaciones tanto con entes gubernamentales, como empleados, proveedores, clientes, y accionistas. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.



FERNANDO AMPUÑO CUCALÓN
REPRESENTANTE LEGAL



RUTH RIZZO MALDONADO
CONTADOR GENERAL