

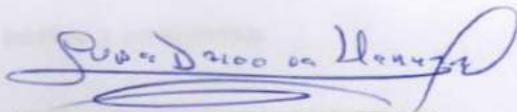
# INMOHERREDAL S. A.

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2017	2016
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y bancos	4	31,808	901
Cuentas por cobrar	5	553,732	291,229
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	10	80,301	-
Impuestos por recuperar	12(a)	142,773	303,140
<b>Total activo corriente</b>		<b>808,614</b>	<b>595,270</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión, neto	6	18,843,289	18,202,858
Propiedades y equipos, neto	7	2,627,424	2,627,424
<b>Total activo no corriente</b>		<b>21,470,713</b>	<b>20,830,282</b>
<b>Total activo</b>		<b>22,279,327</b>	<b>21,425,552</b>



**SRA. GUADALUPE DALGO**  
**REPRESENTANTE LEGAL**



**C.P.A. GUSTAVO CASTILLO**  
**CONTADOR GENERAL**

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

# INMOHERREDAL S. A.

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2017	2016
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Sobregiro bancario		-	3,810
Obligaciones financieras	8	434,533	396,694
Cuentas por pagar	9(a)	275,605	564,763
Impuestos por pagar	12(a)	153,055	256,421
Beneficios empleados	11	-	109,774
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>863,193</b>	<b>1,331,462</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Obligaciones financieras	8	474,563	1,697,598
Cuentas por pagar relacionadas	10	9,067,371	7,668,672
Beneficios empleados	11	-	62,231
Otros pasivos no corrientes	9(b)	312,132	331,212
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>9,854,066</b>	<b>9,759,713</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>10,717,259</b>	<b>11,091,175</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	15	20,000	20,000
Reserva legal	2(j)	3,843	3,843
Resultados acumulados		11,538,225	10,310,534
<b>Total patrimonio</b>		<b>11,562,068</b>	<b>10,334,377</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>22,279,327</b>	<b>21,425,552</b>



**SRA. GUADALUPE DALGO**  
**REPRESENTANTE LEGAL**



**C.P.A. GUSTAVO CASTILLO**  
**CONTADOR GENERAL**

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

# INMOHERREDAL S. A.

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016  
Expresados en Dólares de E.U.A.

	NOTAS	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ventas	2(k)	1,650,062	3,618,624
<b>Gastos .-</b>			
Gastos operativos y administrativos	13	1,906,514	3,511,461
Gastos financieros	14	111,514	173,580
Otros ingresos		(132,404)	2,237
		<u>1,885,624</u>	<u>3,687,278</u>
<b>Utilidad antes del impuesto a la renta</b>		<b>(235,562)</b>	<b>(68,654)</b>
Impuesto a la renta	12(b)	62,518	231,631
<b>Utilidad neta</b>		<b>(298,080)</b>	<b>(300,285)</b>
<b>Otros resultados integrales</b> (Pérdidas) ganancia actuariales		-	-
<b>Utilidad neta y resultado integral</b>		<b>(298,080)</b>	<b>(300,285)</b>

SRA. GUADALUPE DALGO  
REPRESENTANTE LEGAL

C.P.A. GUSTAVO CASTILLO  
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

**INMOHERREDAL S. A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016  
Expresado en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Aporte futuras	Reserva Legal	Resultados acumulados			Total patrimonio
				Ajustes primera adopción	Utilidades/ Pérdidas acumuladas	Total	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	20,000	15,256,827	3,843	10,475,098	898,607	11,373,705	26,654,375
Más (menos):							
Reclasificación	-	(15,256,827)	-	-	(762,886)	(762,886)	(16,019,713)
Utilidad neta	-	-	-	-	(300,285)	(300,285)	(300,285)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	20,000	-	3,843	10,475,098	(164,564)	10,310,534	10,334,377
Más (menos):							
Ajuste (Ver Nota 6)					1,525,771	1,525,771	1,525,771
Utilidad neta					(298,080)	(298,080)	(298,080)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	20,000	-	3,843	10,475,098	1,063,127	11,538,225	11,562,068



**SRA. GUADALUPE DALGO**  
REPRESENTANTE LEGAL



**C.P.A. GUSTAVO CASTILLO**  
CONTADOR GENERAL

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integral de estos estados

# INMOHERREDAL S. A.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016  
Expresado en Dólares de E.U.A

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación</b>		
Efectivo recibido de clientes	1,387,559	3,813,710
Efectivo pagado a proveedores, gastos y empleados	(1,746,480)	(2,897,658)
Otros ingresos, Neto	132,404	(604,942)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado en) actividades de operación</b>	<u>(226,517)</u>	<u>311,110</u>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>		
Compras de activos fijos, neto	-	(16,279,302)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado en) actividades de inversión</b>	<u>-</u>	<u>(16,279,302)</u>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento</b>		
Obligaciones bancarias	(1,141,275)	-
Cuentas por pagar relacionadas L/P	1,398,699	15,682,844
<b>Efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<u>257,424</u>	<u>15,682,844</u>
Incremento neto en efectivo	30,907	(285,348)
Saldo al inicio del año	901	286,249
<b>Saldo al final del año</b>	<u><u>31,808</u></u>	<u><u>901</u></u>



**SRA. GUADALUPE DALGO**  
**REPRESENTANTE LEGAL**



**C.P.A. GUSTAVO CASTILLO**  
**CONTADOR GENERAL**

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados

# INMOHERREDAL S. A.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017  
Expresado en Dólares de Estados Unidos de America

2017

### CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) provisto POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Pérdida neta (298,080)

**Más:**

**Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto(utilizado) en actividades de operación:**

Depreciación	885,340
Jubilación y desahucio	(31,293)
	<u>854,047</u>

**Cambios en activos y pasivos operativos:**

Cuentas por cobrar	(262,503)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	(80,301)
Impuestos por recuperar	160,367
Cuentas por pagar	(355,969)
Impuestos por pagar	(103,366)
Beneficios empleados	(140,712)
	<u>(782,484)</u>

**Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación** (226,517)



**SRA. GUADALUPE DALGO  
REPRESENTANTE LEGAL**



**C.P.A. GUSTAVO CASTILLO  
CONTADOR GENERAL**

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.

# **INMOHERREDAL S. A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Expresado en Dólares de E.U.A.

### **1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA**

INMOHERREDAL S. A. (la Compañía) en una sociedad anónima constituida en Ecuador en la ciudad de Quito el 30 de marzo 2007. Tiene por actividad la administración y arrendamiento de inmuebles.

Las instalaciones están ubicadas en Quito, Pasaje H N40-29 y José Queri.

Los estados financieros adjuntos han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía para su distribución el 30 de abril del 2017, y serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no cuenta con empleados por el termino de sus proyectos.

### **2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

#### **(a) Base de presentación.-**

Los estados financieros separados de la Compañía comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Superintendencia de Compañías; es la entidad encargada de su control y vigilancia.

#### **(b) Moneda Funcional y Moneda de Presentación.-**

Las partidas de los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América.

(c) **Efectivo en caja y bancos.-**

Corresponde al efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos, de entera disposición de la Compañía.

(d) **Activos y pasivos financieros.-**

Son instrumentos financieros no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar mantenidos hasta su vencimiento. Están registrados inicialmente a su valor razonable. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.-** Corresponde a cuentas por cobrar comerciales con sus clientes por las ventas el alquiler de bienes inmuebles, anticipo a proveedores y otras cuentas por cobrar. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.
- **Cuentas por pagar.-** Corresponden a obligaciones de pago registradas al costo, por las recepción de servicios profesionales. Se registran al valor nominal y no generan intereses.
- **Cuentas por pagar Compañías Relacionadas.-** Corresponden a prestamos para capital de trabajo. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.
- **Obligación financiera.-** Están representados a su valor razonable. Posteriormente son registrados con base al costo amortizado en función al tiempo de vigencia de las obligaciones.

(e) **Propiedades de inversión.-**

Corresponde a bienes inmuebles que la compañía mantiene en alquiler los cuales generan ingresos. La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los activos fijos sin considerar valores residuales.

	<b>AÑOS</b>
Edificios	27

(f) **Propiedades y equipos.-**

La propiedades y equipos se registran al costo de adquisición, neto de la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda.

El costo inicial de la propiedades y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación. Los costos por reparaciones mayores son capitalizados cuando se estime beneficios futuros para el giro del negocio, los desembolsos posteriores por reparaciones y mantenimientos son registrados en resultados en el periodo en que se incurren.

La depreciación de propiedades y equipos es calculada siguiendo el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los activos fijos sin considerar valores residuales.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

	<b>AÑOS</b>
Edificios	27
Vehículos	20
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

Las pérdidas o ganancias por las ventas de propiedades y equipos se liquidan contra los resultados del ejercicio.

**(g) Provisiones.-**

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

**(h) Impuestos.-**

**Impuesto a la renta corriente**

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones del impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

**Impuesto sobre las ventas**

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

(i) **Beneficios a empleados**

**Costo plazo:**

- **Participación trabajadores.-** Es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.
- **Décimo tercer y cuarto sueldo.-** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- **Vacaciones.-** Se registra al costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

**Largo plazo:**

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal y desahucio, requerido y normado en el Art. 216 del Código del Trabajo que establece la obligación por parte del empleador de conceder jubilación patronal a todos aquellos trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios a la compañía, continuada o interrumpidamente en una misma Empresa. Adicionalmente de acuerdo con las leyes vigentes, en los casos de la terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador; este beneficio se lo denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargos a resultados del ejercicio del año.

(j) **Reservas y Resultados Acumulados.-**

- **Reserva legal.-** De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.
- **Resultados acumulados-Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.-** Mediante Resolución No. SC.G.I.CI. CPAIFRS. 11.07 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, fue expedido el "Reglamento sobre el destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Valuación de Inversiones, Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras y Designación e Informes de Peritos".

**(k) Reconocimiento de ingresos.-**

Arriendo.-

Los ingresos por arrendamientos operativos son reconocidos en el momento de la prestación del servicio, de conformidad con las cuotas mensuales pactadas en cada contrato con los inquilinos.

Proyecto a terceros.-

Corresponde a los proyectos inmobiliarios donde la Compañía es contratada y se reconoce su ingreso mediante lo establecido en los acuerdos contractuales.

**(l) Reconocimiento de costos y gasto.-**

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, o en la medida que se devengan, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

**(m) Uso de estimaciones.-**

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la gerencia de la Compañía realice y utilice estimaciones contables y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica y basada en su experiencia en el negocio, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía.

**3. NORMAS INTERNACIONES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS AÚN NO VIGENTES**

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas, pero que no se encuentran en vigencia para los periodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2017. En este sentido la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigor:

<b>Normas</b>	<b>Fecha efectiva de vigencia</b>
NIIF 9 – Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 40 – Transferencia de propiedades de inversión	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF — Supresión de exenciones a corto plazo para quienes las adoptan por primera vez	1 de enero de 2018
Modificación NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos- Aclaración de que la valoración de las participadas al valor razonable con cambios en resultados es una elección de forma separada para cada inversión.	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros con la NIIF 4 Contratos de seguro - Modificaciones a la NIIF 4	1 de enero de 2018
CINIIF 22- Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018

Normas	Fecha efectiva de vigencia
CINIIF 23- Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos	1 de enero de 2019
Enmienda de las NIIF 2 Pagos basados en acciones – Clasificación y medición de operaciones de pago basado en acciones	1 de enero de 2018

#### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Los fondos se mantienen en bancos locales, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

#### 5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las cuentas por cobrar consistían en:

	2017	2016
Clientes	541,002	102,421
Anticipo a proveedores	12,730	188,759
Otros	-	49
	<u>553,732</u>	<u>291,229</u>

#### 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de propiedades de inversión consistían en:

	Saldo al 31/12/2016	Adiciones	Ajuste (a)	Saldo al 31/12/2017
Edificios	23,904,166	-	-	23,904,166
	23,904,166	-	-	23,904,166
Depreciación acumulada	(5,701,308)	(885,339)	(1,525,771)	(5,060,877)
	<u>18,202,858</u>	<u>(885,339)</u>	<u>(1,525,771)</u>	<u>18,843,289</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía realizó la cancelación del contrato de Comodato que mantenía por propiedades de inversión el ajuste contable se realizó por el costo sin considerar la depreciación acumulada, el cual fue corregido por la Compañía el 1 de enero de 2017 contra resultados acumulados.

## 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de propiedades y equipos consistían en:

	Saldo al 31/12/2016	Adiciones	Saldo al 31/12/2017
Terrenos	1,800,000	-	1,800,000
Muebles de oficina	1,763	-	1,763
Equipos de computación	661	-	661
Vehículos	223,891	-	223,891
Construcciones en proceso	658,349	-	658,349
	2,684,664	-	2,684,664
Depreciación acumulada	(58,240)	-	(58,240)
	<b>2,627,424</b>	-	<b>2,627,424</b>

## 8. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de obligaciones bancarias consistían en:

	2017		2016	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Banco Internacional	434,533	474,563	396,694	1,697,598
	<b>434,533</b>	<b>474,563</b>	<b>396,694</b>	<b>1,697,598</b>

	2017		
	Tasa de interés nominal	Plazo (días)	Forma de pago
Banco Internacional	8,74% - 9,55%	1,880	Mensual

## 9. CUENTAS POR PAGAR

### (a) Corto plazo:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por pagar a corto plazo consistían en:

	2017	2016
Proveedores	192,330	529,218
Otros	83,275	35,545
	<b>275,605</b>	<b>564,763</b>

**(b) Largo plazo:**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por pagar a largo plazo consistían en:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Garantías	(1)	310,649	326,229
Otros		1,483	4,983
		<u>312,132</u>	<u>331,212</u>

(1) Corresponde a las garantías recibidas por los arrendamientos de propiedades de inversión.

**10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas consistían en:

		<u>Relación</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Por cobrar</b>				
Constructora Obrum CIA.LTDA.	(1)	Comercial	80,301	-
			<u>80,301</u>	<u>-</u>
<b>Por pagar a largo plazo</b>				
Accionistas	(2)	Comercial	9,067,371	7,668,672
			<u>9,067,371</u>	<u>7,668,672</u>

(1) Corresponde a la cuenta por cobrar generada por el alquiler que realiza la Compañía e su edificio Santa Fe según el acuerdo establecido mediante contrato con fecha 1 de enero de 2017.

(2) Corresponde a prestamos recibidos que no generan intereses.

**11. BENEFICIOS A EMPLEADOS**

**(c) Corto plazo:**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de beneficios a empleados a corto plazo se desglosa como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Beneficios sociales	-	109,774
	<u>-</u>	<u>109,774</u>

(a) **Largo plazo:**

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieran cumplido veinte años y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido, tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación. Así también de acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tendría un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen. Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las obligaciones por beneficios a empleados de largo plazo se formaban de la siguiente forma:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jubilación patronal	-	36,775
Desahucio	-	25,455
	<u>-</u>	<u>62,231</u>

La siguiente resume el movimiento de la provisión y los componentes del gasto neto por jubilación patronal y desahucio reconocidos en el estado de resultados integrales y el importe reconocido en el estado de situación financiera:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>
Saldo inicial	36,775	25,455
<b>Gasto del periodo:</b>		
Salidas de empleados	-	(24,937)
Ajuste por liquidación empleados	(36,775)	(518)
Saldo al final	<u>-</u>	<u>-</u>

**Número de empleados**

Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía no cuenta con empleados.

## 12. IMPUESTOS

### (a) Impuestos por recuperar e impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de impuestos por recuperar consistía en:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito tributario de renta	142,773	300,558
Crédito tributario por adquisiciones	-	2,582
	<u>142,773</u>	<u>303,140</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de impuestos por pagar consistía en:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto al valor agregado	89,875	20,503
Impuesto a la renta por pagar	62,518	231,631
Otros impuestos	662	4,287
	<u>153,055</u>	<u>256,421</u>

### (b) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año

Los gastos (ingresos) por impuesto a la renta corriente incluido en el estado de resultados integrales del año 2017:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente	62,518	231,631
	<u>62,518</u>	<u>231,631</u>

### (c) Conciliación del resultado contable-tributario

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad contable antes de impuesto a la renta	(235,562)	(68,654)
<b>Más (menos):</b>		
Gastos no deducibles	386,945	614,262
Utilidad gravable	151,383	545,608
Tasa de impuesto	22%	25%
Impuesto a la renta causado	33,304	136,402

Anticipo mínimo de impuesto a la renta	62,518	231,631
(-) Rebaja del saldo del anticipo - Decreto No. 210	(25,007)	-
Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado	37,511	-
<b>Impuesto a la renta corriente</b>	<b>37,511</b>	<b>231,631</b>
<b>Más (menos):</b>		
Retenciones en la fuente del año	(73,847)	(249,387)
Crédito tributario de años anteriores	(68,926)	(51,170)
<b>Saldo a (favor) pagar (ver literal a)</b>	<b>(105,262)</b>	<b>68,926</b>

**(d) Situación tributaria**

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

**(e) Tasa de impuesto y exoneraciones**

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de Impuesto a la renta a partir del ejercicio fiscal 2013 es el 22% sobre las utilidades gravables.

No obstante, "la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad" (L.O.R.T.I. art. 37).

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- Exoneración del pago del Impuesto a la Renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

**(f) Anticipo de impuesto a la renta**

El anticipo es determinado sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando porcentajes como: 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible a devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirá de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, hasta por un periodo de 5 años de operación efectiva.

**(g) Dividendos en efectivo**

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

**(h) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)**

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5% y 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 será 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):

- Transferencias de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pagos realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5,000.
- 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 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.

### 13. GASTOS OPERATIVOS Y ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los gastos operativos y administrativos consistían en:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depreciación	885,339	885,339
Suministros	336,294	89,446
Remuneración y beneficios sociales	246,696	605,142
Impuestos y contribuciones	112,070	503,499
Servicios básicos	78,951	91,073
Mantenimiento y reparaciones	70,100	206,281
Honorarios profesionales	39,355	205,835
Gastos de viajes	31,511	640,784
Seguridad	31,101	90,158
Gastos de gestión	22,164	44,321
Transporte	18,412	29,981
Gastos de limpieza	13,062	56,600
Publicidad	12,213	19,087
Jubilación y desahucio	-	21,724
Otros gastos operativos y administrativos	9,246	22,191
	<u><b>1,906,514</b></u>	<u><b>3,511,461</b></u>

### 14. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los gastos financieros consistían en:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses por préstamos	105,112	168,557
Gastos bancarios	6,402	5,023
	<u><b>111,514</b></u>	<u><b>173,580</b></u>

## 15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital social está conformado por 20,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una.

- Dayana Herrera Dalgo	10,000
- Michelle Herrera Dalgo	10,000
<b>TOTAL</b>	<b>20,000 ACCIONES</b>

## 16. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía.

La Compañía cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

**Riesgo de mercado.**- Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado.

Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgos: el riesgo de las tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

a) Riesgo de tasa de interés:

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantiene financiamiento con entidades financieras. El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado estaría principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda de largo plazo con tasas de interés variables.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía no mantiene instrumentos financieros de pasivos que generen tasas de interés variables.

b) Riesgo de tipo de cambio:

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La

Compañía realiza sus operaciones principalmente en dólares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

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

El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Gerencia.

**Riesgo de liquidez.-** La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son las cobranzas realizadas a sus clientes.

#### **17. EVENTOS SUBSECUENTES**

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y a la fecha de emisión de estos estados financieros no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

**SECCIÓN II**

---

**PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO  
DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y  
FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTRAS ACTIVIDADES ILÍCITAS**

**PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO  
DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y  
FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES ILICITAS**

A los Accionistas  
**INMOHERREDAL S. A.**  
Guayaquil, Ecuador

Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, procedimos a efectuar una revisión a las medidas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos implementados por **INMOHERREDAL S. A.** al 31 de diciembre de 2017.

- 1.1 Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

**Resultados:** A la fecha del informe se recibió la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro.

- 1.2 Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención del Lavado de Activo.

**Resultados:** A la fecha del informe se recibió el Manual de prevención del Lavado de Activo. La compañía cuenta con un manual de políticas y procedimientos actualizados y por aprobar la Superintendencia.

De acuerdo con la Resolución No. UAFE-DG.2018-0015 la compañía tiene hasta el 31 de mayo del 2018 para ser presentado y aprobado por la Superintendencia.

- 1.3 En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el manual de prevención abarque las compañías que lo conformen, siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/o oficial de cumplimiento único.

**Resultados:** No aplica. La Compañía mantiene un manual y oficial de cumplimiento único.

- 1.4 Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.

**Resultados:** Obtuvimos el informe del oficial de cumplimiento, el cual establece el plan de acción y controles efectuados. Este se presentó a la junta de accionistas de la Compañía fecha 6 de febrero de 2018.

1.5 Seleccionar aleatoriamente 6 meses de año para realizar lo siguiente:

- a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

**Resultados:** Los meses seleccionados para revisión (enero, febrero, marzo, junio, octubre y diciembre), la empresa ha cumplido con la presentación de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero y Económico, la muestra de auditoría fue seleccionada del sistema de las transacciones que superaron el umbral.

- b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la unidad de Análisis Financiero y Económico de todo los meses.

**Resultados:** Se proporcionó y verificó los reportes mensuales seleccionados del ejercicio económico 2017.

- c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.

**Resultados:** En la muestra escogida, la empresa ha cumplido con el envío de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en el mes correspondientes.

- d) Para cada uno de los meses, tomar los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme a lo requerido en la normativa correspondiente.

**Resultados:** En la muestra escogida, la empresa ha cumplido con la presentación de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero y Económico y con el cumplimiento de las políticas de prevención de lavado de activos.

1.6 Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

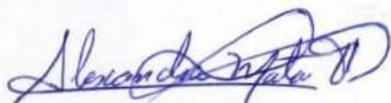
**Resultados:** La compañía cuenta con los archivos de información física y digital adecuados.

1.7 Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación, soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

**Resultados:** La compañía se encuentra implementando una matriz de riesgo que permita mitigar el riesgo de posibles actividades de lavado de activos la compañía se encuentra dentro del plazo establecido por la Superintendencia según la Resolución No. UAFE-DG.2018-0015

2. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y de los Accionistas de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

Auditforen S. A.  
RNAE-1169



**Alexandra Mata Fiallos**  
RNCPA No. 10.404  
Mayo 28, 2018