
INMOPEVIMAL S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

Informe de los Auditores Independientes



INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de:

INMOPEVIMAL S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros de INMOPEVIMAL S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera y patrimonial de INMOPEVIMAL S.A., al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Información Financiera para Pymes aplicables en la república del Ecuador (NIIF PYMES)

Fundamento de la opinión

He efectuado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la entidad, de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las Normas de Información Financiera para Pymes (NIIF PYMES) y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la entidad de continuar como negocio en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento, utilizando dicho principio contable como base fundamental.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- *Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.*
- *Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.*
- *Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.*

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

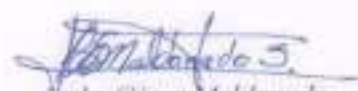


como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Como parte integrante de este informe de auditoría, en la parte II hemos emitido la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, con el propósito de cumplir con la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 emitida en diciembre de 2015, por el servicio de rentas Internas el informe se emite por separado.

Quito – Ecuador, Abril 02 de 2018


Acdo. César Maldonado
R.N.A.E. No. 682
Registro C.P.A. No. 25286

INMOPEVIMAL S.A.
Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares americanos)

Activos	Nota	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Activos, Corriente			
Activos Corrientes en Operación			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5	93.036	32.490
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto			
Comerciales	6	175.788	160.175
Compañías Relacionadas	7	509.070	1.084.762
Otras cuentas por cobrar	8	283.741	194.868
Anticipos entregados	9	95.562	415.222
Inventarios		27.078	27.178
Ingresos por recuperar	10	181.903	137.819
Gastos pagados por anticipado		38.173	35.506
Total Activos Corrientes		1.415.251	2.107.899

Activos, No Corrientes			
Instalaciones, mobiliario y equipo neto	11	1.187.529	784.589
Inversiones no corrientes	12	1.552.474	1.552.474
Otros activos no corriente	13	7.748.530	6.286.778
Total Activos, No Corrientes		10.488.533	8.623.841
Activos, Total		11.903.784	10.731.740


Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


CPA Eduardo Yanez Y.
Contador
Matrícula 14-189

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOPEVIMAL S.A.
Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares americanos)

	NOTAS	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Patrimonio Neto y Pasivos			
Pasivos Corrientes			
Obligaciones bancarias	14	286.942	961.560
Cuentas por pagar	15	349.250	206.456
Otras cuentas por pagar	16	517.481	854.794
Compañías Relacionadas	17	147.941	229.463
Pasivo por impuestos	18	83.072	45.773
Impuesto a la renta	19	177.837	67.990
Beneficios empleados	20	230.590	143.552
Concesiones Locales Recreo Plaza	21	20.448	46.203
Anticipos Clientes		58.886	58.886
Total Pasivos Corrientes		1.872.457	2.604.677
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar largo plazo	14	567.522	986.976
Obligaciones bancarias		13.027	189.285
Concesiones Locales largo plazo	21	5.750	5.750
Obligaciones beneficios a empleados		606.299	1.185.011
Total Pasivos no Corrientes		1.186.598	3.287.022
Pasivos, Total		3.059.055	5.891.699
Patrimonio Neto			
Capital social	22	1.000.000	1.000.000
Reservas	23	382.041	318.521
Reserva Legal		3.445.486	1.983.736
Reserva Valuación Activos Fijos			
Resultados acumulados	24	3.575.388	2.996.590
Resultados Acumulados		7.021.511	641.205
Utilidad del ejercicio		9.425.028	6.942.052
Total Patrimonio		11.803.784	10.731.740
Total Pasivos y Patrimonio		22.662.839	26.623.439


Ing. Gilberto Manilla
GERENTE


CPA Ecuatoriano Y
Comisario
Matrícula 14-186

INMOPEVIMAL S.A.

Estado de Resultados Integrales

(Expresado en dólares americanos)

Años terminados en

Ingresos de actividades ordinarias

Gastos Operacionales

Utilidad en operación

Otros ingresos

Otros Gastos

Utilidad o (Pérdida) antes de impuestos a la Renta

Impuesto a la renta, estimado CORRIENTE

Utilidad neta

NOTAS	2017	2016
	2 916 646	1 452 454
25	(2 108 852)	(1 940 717)
	<u>807 794</u>	<u>(488 263)</u>
26	507 955	1 314 954
	<u>(116 401)</u>	<u>(127 497)</u>
	<u>1 199 348</u>	<u>689 194</u>
19	(177 837)	(57 990)
	<u>1 021 511</u>	<u>641 204</u>



Ing. Gilberto Mantilla

GERENTE



CPA Eduardo Yáñez Y.

Contador

Matrícula 14.196

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOPEVIMAL S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio neto

Al 31 de diciembre 2017 y 2016

(Expresado en dólares americanos)

	Capital	Reserva Legal	Reserva Valuación Activos	Resultados acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2015	1.000.000	261.685	1.983.736	2.487.070	568.357	6.300.561
Asignación Reserva Legal	-	56.836	-	-	(56.836)	-
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	511.521	(511.521)	-
Ajuste impuesto a la renta 2015	-	-	-	286	-	286
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	641.205	641.205
Saldo al 31 de diciembre del 2016	1.000.000	318.520	1.983.736	2.998.590	641.205	6.942.052
Asignación Reserva Legal	-	64.121	-	-	(64.121)	-
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	577.084	(577.084)	-
Ajuste resultados acumulados	-	-	-	(286)	-	(286)
Ajuste Derechos Fiduciarios	-	-	1.451.752	-	-	1.451.752
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	1.021.511	1.021.511
Saldo al 31 de diciembre del 2017	1.000.000	382.641	3.445.488	3.575.388	1.021.511	9.425.028



Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE



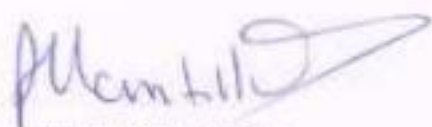
CPA Eduardo Yáñez Y.
Contador
Matrícula 14/159

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

Estado de flujo de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

Flujo originado por actividades de operación	2017	2016
Efectivo provisto por clientes	2.921.033	1.436.097
Efectivo utilizado en proveedores	(1.866.642)	(1.308.595)
Efectivo utilizado por empleados	(545.498)	(402.940)
Efectivo recibido en otros	(184.797)	1.271.131
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	324.096	907.693
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo provisto por inversiones	-	(1.153.948)
Efectivo utilizado en compras de activos fijos	(481.327)	(4.969)
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(481.327)	(1.158.917)
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo recibido en préstamos	(674.619)	399.564
Efectivo utilizado en el pago de préstamos	398.237	(3.929)
Efectivo recibido por otros pasivo financieros	494.160	(148.750)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	217.778	246.876
Variación neta del efectivo en caja y bancos	60.547	(4.348)
Saldo inicial del efectivo en caja y bancos	32.490	36.839
Saldo final del efectivo en caja y bancos	93.036	32.490



Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE

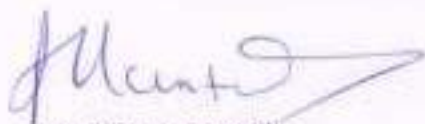


CPA Eduardo Yáñez Y.
Contador

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

Conciliación

	2017	2016
Utilidad neta	1.021.511	641.204
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos de efectivo provisto por actividades de operación		
Depreciaciones	75.686	69.694
Amortizaciones	71.438	98.297
Ajuste cuentas patrimoniales	(286)	-
Ajustes cuentas de activos	2.700	-
Provisión intereses	-	17.924
Participación trabajadores en las utilidades	211.649	123.388
Impuesto a la renta	177.837	57.990
Cambios netos en el capital de trabajo	1.560.535	1.008.497
Aumento de cuentas por cobrar	4.387	(16.707)
Aumento (Disminución) otras cuentas por cobrar	(99.072)	(77.598)
(Disminución) de inventarios	100	-
Aumento anticipos	319.660	-
(Disminución) de impuestos	(43.983)	91.171
(Disminución) pagados por anticipados	(75.016)	(92.457)
(Disminución) cuentas por pagar	142.794	172.129
Aumento (Disminución) otras cuentas por pagar	(337.303)	(16.640)
Aumento (Disminución) pasivo por impuestos	(20.691)	-
Aumento (Disminución) otros pasivos	(1.002.703)	(83.458)
(Disminución) beneficios empleados	(124.612)	(96.243)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	324.096	907.693


Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


CPA Eduardo Yáñez Y.
Contador
Matricula 14-199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

INMOPEVIMAL S.A., fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública del 26 de septiembre de 2008 ante el Notario Primero del este cantón y protocolizado el 20 de octubre del mismo año.

El objeto de la compañía es la administración de toda clase de inmuebles, la compraventa, el arrendamiento, la concesión de bienes muebles e inmuebles.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1 Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Base de presentación.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico.

2.3 Moneda funcional y de presentación.

Las cifras de los estados financieros y sus notas se encuentran expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, utilizada como moneda en curso legal.

2.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF PYMES).

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados.

2.5 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 establezca lo contrario. **INMOPEVIMAL S.A.**, es 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.

2.6 Periodo contable.

Los estatutos de la compañía definen el periodo de preparación y difusión de los Estados Financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre de cada año.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 17 de abril de 2017.

2.7 Clasificación de saldos en corriente y no corriente.

El estado de situación financiera, se presentan los saldos en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese periodo.

2.8 Efectivo y equivalentes de efectivo.

La compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo a las partidas de alta liquidez, como son los saldos en caja, y en bancos sin restricciones, incluyendo las inversiones financieras pactadas con vencimiento máximo a los 90 días, los cuales se presentan al costo, que se aproxima al valor de mercado.

2.9 Cuentas por cobrar corrientes.

En estas cuentas se registran los derechos de cobro a sus clientes no relacionados originados de actividades ordinarias. Se reconocen inicialmente a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en hasta 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

Estimación de deterioro para cuentas comerciales - La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales del contrato.

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 180 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

2.10 Otras cuentas por cobrar.

Se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la compañía, como préstamos a empleados y garantías entregadas. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

2.11 Inventarios.

Los inventarios de materiales son presentados al costo o valor neto realizable, el menor. Son valuados al método promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

2.12 Impuestos por recuperar.

Corresponden básicamente a retenciones del impuesto a la renta efectuadas por terceros que serán recuperadas en un período menor a doce meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.13 Propiedad, planta y equipo.

Para efectos de primera adopción, la Compañía aplicó la exención del valor razonable como costo atribuido. En dicho sentido, determinó el valor razonable de propiedad, planta y equipo, ya que se identificó que su valor en libros según NEC, a la fecha de transición, no difería de forma importante de su valor razonable.

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Método de depreciación.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos.

2.14 Inversiones no corrientes.

Se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa. Se miden inicialmente a su costo de adquisición y menos cualquier pérdida por deterioro.

2.15 Cuentas por pagar.

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son liquidables en plazos menores a 90 días.

2.16 Obligaciones bancarias.

Se registran los préstamos con bancos. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada periodo y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera.

2.17 Beneficios a los empleados.

Beneficios corrientes - Se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc); obligaciones con el IESS y participación de los trabajadores. Se mide a su valor nominal y se reconocen en los resultados del periodo en el que se genera.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del periodo.

Beneficios no corrientes - Se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificado en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La administración mantiene la política establecida en periodos anteriores relacionados a estos beneficios la que estableció, en base a la técnica contable, que efectuará la provisión por estos beneficios sólo si es probable la salida de recursos.

2.18 Impuesto a la renta.

Se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Impuesto a la renta corriente.- Se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2017 y 2016 es del 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del periodo en el que se genera.

Impuesto a la renta diferido.- Se determina sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras, las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconocen en el resultado del periodo o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

La administración de la compañía considera calcular el impuesto diferido, solamente si existiere certeza razonable de que fueran reconocidos por el organismo tributario y por lo tanto se estimen recuperables para la compañía.

2.19 Impuestos por recuperar.

Se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

2.20 Provisiones.

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera.

2.21 Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros - Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso, o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros - un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

2.22 Patrimonio.

Capital social - Se registra el monto aportado por los accionistas como capital para el funcionamiento de sus operaciones. Se mide a su valor nominal.

Reservas - Se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

2.23 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los servicios en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de IVA, devoluciones, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus servicios al beneficiario y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

2.24 Gastos de operación.

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado.

Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

2.25 Estado de flujo de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos como de inversión o financiamiento.

2.26 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

3. Políticas de Gestión de riesgos.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

a. Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

La compañía mantiene obligaciones u operaciones de crédito al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Riesgo de tasa de cambio - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

La compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio - los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

La compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

b. Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

c. Riesgo de liquidez

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

d. 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:

- 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.

4. Estimaciones y juicios o criterios de la Administración

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

Provisión por deterioro de inversiones corrientes - al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones corrientes comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Provisión por cuentas incobrables - al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Vidas útiles y valores residuales - al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Valor razonable de activos y pasivos - en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua; distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

5. Efectivo y Equivalentes de efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Caja Dolares	a)	13.213	5.341
Caja Chica		730	730
Caja Asesores Legales		500	500
Produbanco	b)	69.172	20.059
Banco de Guayaquil	b)	1.234	1.237
Banco Internacional	b)	1.749	1.743
Fideicomiso Internacional	b)	1.000	1.000
Banco Pichincha	b)	5.438	1.880
		<u>93.036</u>	<u>32.490</u>

a) La caja dólares está constituida por los valores recaudados, los mismos que son depositados al banco en un tiempo máximo en 24 horas.

b) Constituyen depósitos en las cuentas corrientes de libre disponibilidad.

6. Comerciales:

Se compone de:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Clientes		37.027	19.122
Arriendos		79.229	99.267
Publicidad		56.629	59.819
Centro Médico		753	1.967
Otros		3.150	-
		<u>175.788</u>	<u>180.175</u>

7. Compañías Relacionadas

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Fideicomiso Recreo Plaza		509.070	1.084.752
		<u>509.070</u>	<u>1.084.752</u>

8. Otras cuentas por cobrar

Corresponde a:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Mantilla Alejandra	19.813	15.627
Mantilla Emilia	91.672	89.360
Equilansa	29.456	5.022
Inmobiliaria Ferrol	59.538	30.538
Otras cuentas por cobrar	93.062	54.121
	<u>293.741</u>	<u>194.668</u>

9. Anticipos entregados

Corresponde a valores entregados como anticipo para la adquisición de dos locales comerciales en el Centro Comercial el Recreo.

10. Activos por impuestos

El detalle es el siguiente:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Impuestos retenidos	a)	123.175	82.675
IVA en compras		53.523	
Credito Tributario		-	6.976
Retención de IVA	b)	5.105	48.168
		<u>181.803</u>	<u>137.819</u>

(a) Valores que son compensados con el impuesto a la renta en la fecha de pago.

(b) Valores que son compensados en forma mensual con la declaración del impuesto al valor agregado.

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

11. Instalaciones, mobiliario y equipo, neto

El movimiento es como sigue:

Descripción	Construcciones en curso	Edificio	Muebles y Enseres	Maquinaria y equipo	Vehículos	Equipo Electrónico	Equipos de Computación	Total Activo	Depreciación	Activo Neto
Saldo al 31 diciembre 2015	88.000	308.855	56.431	35.139	281.486	92.362	34.487	544.770	(55.457)	549.313
Adiciones	2.700	-	-	-	818	-	1.853	4.968	(27.004)	(22)
Depreciación	-	-	-	-	(42.885)	-	-	-	(42.885)	(42)
Bajas y/o Ajustes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 diciembre 2016	90.700	308.855	56.431	35.139	239.423	92.362	36.339	548.738	(105.150)	704.417
Adiciones	-	442.520	-	-	38.808	-	-	481.328	-	481
Depreciación	-	-	-	-	-	-	-	-	(75.688)	(75)
Bajas y/o Ajustes	(2.700)	-	-	-	44.808	-	-	-	(44.808)	(2)
Saldo al 31 diciembre 2017	88.000	805.375	56.431	35.139	333.127	92.362	36.339	1.430.674	(205.738)	1.187

12. Inversiones no corrientes

Corresponde a acciones en compañías como se detalla a continuación:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Equilansa S.A.	345.000	345.000
Medirecreo S.A.	1.207.474	1.207.474
	<u>1.552.474</u>	<u>1.552.474</u>

13. Otros activos no corrientes

Corresponde a los derechos fiduciarios que la compañía mantiene:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Fideicomiso Recreo Plaza	7.098.530	5.636.778
Fideicomiso garantía Impacsa - Produbanco	650.000	650.000
	<u>7.748.530</u>	<u>6.286.778</u>

14. Obligaciones Bancarias

Se compone de:

Banco	No de Operación	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Interes	Capital	Parte Corriente	Obligaciones Largo Plazo
Pichincha	2213076-00	8 04 2015	7 04 2016	8,92%	500.000	135.530	47.810
Produbanco	CAR10100316859000	19 03 2015	26 02 2018	8,95%	93.000	5.888	-
Produbanco	CAR1011434027000	19 04 2017	8 09 2022	8,30%	700.000	131.574	539.712
Produbanco	Leasing	15 05 2017	27 04 2022	8,95%	-	13.770	-
Saldo al 31 de Diciembre de 2017					1.293.000	286.942	587.522
Pichincha	2213076-00	8 04 2015	7 04 2016	8,92%	500.000	124.096	183.440
Produbanco	CAR10100316859000	19 03 2015	26 02 2018	8,95%	93.000	35.977	5.845
Produbanco	CAR10100234089000	8 01 2013	11 07 2017	8,95%	440.000	74.339	-
Pichincha	2542165-00	19 09 2015	18 03 2017	8,95%	700.000	700.000	-
Produbanco	Interés					17.925	-
Produbanco	Leasing	10 06 2014	23 08 2017	8,95%	63.237	9.223	-
Saldo al 31 de Diciembre de 2016					1.733.000	861.560	189.285

15. Cuentas por pagar

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Proveedores locales	88.250	2.814
Medirecreo S.A.	261.000	203.642
	<u>349.250</u>	<u>206.456</u>

16. Otras cuentas por pagar

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Diego Terán		54.000	108.000
Liq. Patrimonio Impacsa	a)	138.753	188.650
Genset Comercial		-	212.218
Cesión Derechos J. Esquivel		129.245	129.245
Varias cuentas por pagar		195.493	216.681
		<u>517.491</u>	<u>854.794</u>

- a) Corresponde al contrato de subrogación de deudor por los valores que deberá cancelar a los Accionistas Minoritarios de Impacsa.

17. Compañías Relacionadas

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Desnal Cia. Ltda.	132.000	205.779
Medirecreo S.A.	15.941	23.684
	<u>147.941</u>	<u>229.463</u>

18. Pasivos por impuestos

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
IVA en Ventas	23.806	-
Retenciones de IVA	21.753	13.216
Retenciones en la fuente	37.513	32.557
	<u>83.072</u>	<u>45.773</u>

19. Impuesto a la renta

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la administración de la Compañía.

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Utilidad contable	1.410.997	822.581
15% participación Trabajadores	211.650	123.387
Mas - menos otros valores de conciliación	390.997	474.130
Base Imponible	<u>808.351</u>	<u>225.064</u>
Impuesto a la Renta	<u>177.837</u>	<u>49.514</u>
Anticipo del Impuesto a la Renta	a) <u>66.332</u>	<u>57.990</u>

- a) El contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta y comparar este valor del anticipo con el monto del Impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del impuesto a la renta causado en el año; el cual se deberá exponer en los resultados de dicho año.

La Compañía registró como impuestos a la renta corriente causados en 2017, el valor determinado como anticipo ya que estos valores fueron mayores al impuesto a la renta calculado.

20. Beneficios empleados

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Beneficios Sociales	11.353	8.683
Participaciones Trabajadores	211.650	123.387
Sueldos por pagar	1.418	-
IESS por pagar	6.159	11.482
	<u>230.590</u>	<u>143.552</u>

21. Concesiones Locales Recreo Plaza

Corresponde a varios contratos de sesión de derechos de oficinas ubicadas en la torre médica del Centro Comercial El Recreo, entregadas por la compañía Medirecreo S.A. a Immopevimal S.A.

22. Capital social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es de US \$ 1.000.000 dividido en 1.000.000 participaciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US \$ 1 cada una.

23. 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.

24. Resultados acumulados

Los resultados (utilidades) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables.

25. Gastos por naturaleza

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

Descripción	Gastos operacionales	
	2017	2016
Remuneraciones y beneficios	659.211	462.994
Comisiones	77.472	38.977
Depreciación, Amortizaciones y provisión	75.686	89.770
Honorarios profesionales	690.990	800.176
Impuestos y contribuciones	85.543	71.612
Reparación y mantenimiento	72.753	63.968
Gastos de viaje	11.993	16.633
Seguros	124.524	176.775
Servicios públicos	57.973	61.680
Publicidad y propaganda	63.317	13.183
Otros	199.390	166.949
	<u>2.108.852</u>	<u>1.940.717</u>

26. Otros Ingresos

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Otros	(1)	507.955	1.314.954
		<u>507.955</u>	<u>1.314.954</u>

(1) Corresponde, intereses ganados, utilidad en derechos fiduciarios, otros ingresos y reposición de gastos varios.

27. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 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 dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.