



INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2016

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

Quito, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.** al 31 de diciembre de 2016, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES).

Base de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos clave de auditoría:

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.
5. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil • Ecuador

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail pkfui@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

6. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
8. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

9. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
 - 9.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
 - 9.2. Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
 - 9.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
 - 9.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

- 9.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
10. Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance previsto, el cronograma y los hallazgos significativos de auditoría, así como las deficiencias significativas de control interno que fueron identificadas durante nuestra auditoría.
11. También le hemos proporcionado a la Administración una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan razonablemente ser considerados para influir en nuestra independencia, y en su caso, las salvaguardas correspondientes.
12. De los asuntos comunicados a la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el reglamento impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque de hacerlo, sería razonable pensar que las consecuencias adversas serían mayores que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

13. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.
14. A la fecha de este informe, la Compañía no ha presentado la respectiva información documental requerida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Servicio de Rentas Internas, en relación con uno de sus accionistas extranjeros. Este asunto puede originar multas y sanciones por parte del ente de control, cuyo efecto se desconoce al día de hoy.
15. De acuerdo con los registros de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la Compañía no ha cumplido con las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.



8 de junio de 2017
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No. 16.485
Superintendencia de Compañías, Valores
y Seguros No. 015

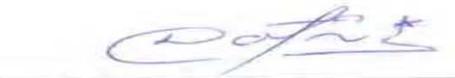
INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota E)	19,490	150,673
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota M)		23,550
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota F)	42,986	10,860
Activos por impuestos corrientes	16,898	7,662
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	79,374	192,745
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades de inversión (Nota G)	1,215,528	1,248,900
Derechos fiduciarios (Nota H)	2,994,858	2,994,858
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	4,210,386	4,243,758
TOTAL ACTIVOS	4,289,760	4,436,503
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota I)	455,509	388,588
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota M)	601,310	963,485
Cuentas y documentos por pagar no relacionados (Nota J)	22,734	3,476
Otras obligaciones corrientes (Nota K)	105,184	45,069
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	1,184,737	1,400,618
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Garantías de clientes	20,825	27,242
Obligaciones con instituciones financieras (Nota I)	1,298,577	1,498,473
PASIVOS NO CORRIENTES	1,319,402	1,525,715
PATRIMONIO (Nota L)		
Capital social	1,313,650	1,313,650
Reserva legal	24,680	6,286
Resultados acumulados	447,291	190,234
TOTAL PATRIMONIO	1,785,621	1,510,170
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	4,289,760	4,436,503



Arq. Mario Ponce
Representante Legal

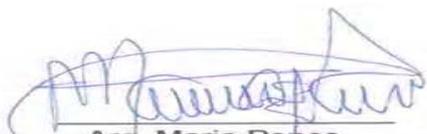


Ing. Carlos Marcillo
Contador General

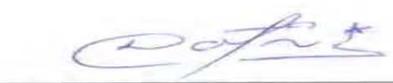
INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Arrendamientos	735,152	423,443
Intereses financieros	3,653	5,313
	<u>738,805</u>	<u>428,756</u>
GASTOS:		
Gastos de venta y administrativos (Nota N)	192,931	93,352
Gastos financieros	175,652	97,886
	<u>368,583</u>	<u>191,238</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>370,222</u>	<u>237,518</u>
Impuesto a la renta (Nota O)	94,771	53,571
UTILIDAD NETA	<u><u>275,451</u></u>	<u><u>183,947</u></u>



Arq. Mario Ponce
Representante Legal



Ing. Carlos Marcillo
Contador General

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2015	1,313,650	6,286	97,957
Distribución de dividendos			(91,670)
Utilidad neta del ejercicio			183,947
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,313,650	6,286	190,234
Constitución de reservas		18,394	(18,394)
Utilidad neta del ejercicio			275,451
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>1,313,650</u>	<u>24,680</u>	<u>447,291</u>



Arq. Mario Poñce
Representante Legal



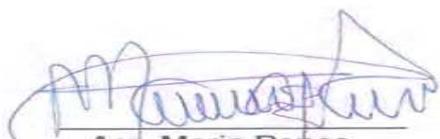
Ing. Carlos Marcillo
Contador General

Vea notas a los estados financieros

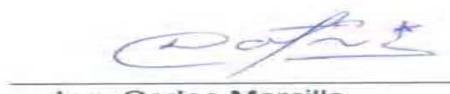
INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	717,340	444,662
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(181,374)	(149,779)
Otros ingresos	3,653	5,313
Gastos financieros	(175,652)	(97,886)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	363,967	202,310
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de derechos fiduciarios		(2,994,858)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(2,994,858)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados		(91,670)
Obligaciones con instituciones financieras, neto	(132,975)	1,887,061
Obligaciones con relacionadas, neto	(362,175)	996,286
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(495,150)	2,791,677
DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(131,183)	(871)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	150,673	151,544
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	19,490	150,673



Arq. Mario Ponce
Representante Legal



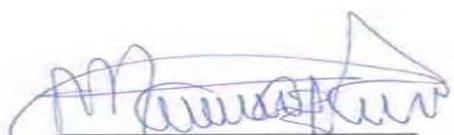
Ing. Carlos Marcillo
Contador General

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

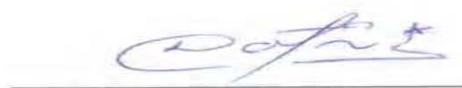
(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA	275,451	183,947
Ajustes por:		
Depreciación	33,372	32,375
	<u>308,823</u>	<u>216,322</u>
Cambios netos en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar	(8,576)	(10,722)
Otros activos	(9,236)	(434)
Cuentas y documentos por pagar	12,841	(45,489)
Otros pasivos	60,115	42,633
	<u>55,144</u>	<u>(14,012)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>363,967</u>	<u>202,310</u>



Arq. Mario Ponce
Representante Legal



Ing. Carlos Marcillo
Contador General

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresadas en USDólares)

A. INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.:

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito, Ecuador, mediante Escritura Pública del 1 de junio de 2013, y su actividad comercial consiste en el arrendamiento de un edificio ubicado en la ciudad de Quito.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, han sido emitidos con autorización de fecha 28 de abril de 2017 por parte del Representante Legal de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

A continuación se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2016), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico; los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000, el Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

A continuación mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros:

Reconocimiento inicial: Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción.

Cuentas por cobrar a clientes y relacionadas: Se originan en el giro ordinario del negocio de la Compañía, esto es, por el arrendamiento de bienes inmuebles. Se reconocen como corrientes pues son exigibles en menos de doce meses.

Cuentas por pagar a proveedores: Incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio y no devengan intereses. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Obligaciones con relacionadas: Se originan en la adquisición del 85% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Ponce Yepes al Constituyente de dicho Fideicomiso, la empresa Ponce Yepes, Cía. de Comercio S.A.

Otras obligaciones corrientes: Comprenden obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Propiedades de inversión: Son propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de los negocios. Se contabiliza por el método de costo. La vida útil estimada de los edificios es 20 años, y se deprecia en base al método de línea recta; el gasto por depreciación se lo registra en los resultados del año.

Derechos fiduciarios: Son el conjunto de derechos que se originan de la adquisición de derechos fiduciarios del Fideicomiso Ponce Yepes.

Impuesto corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo. No obstante, las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, Comercio e Inversiones (31 de diciembre de 2010), las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Ingresos ordinarios: Se originan en el arrendamiento de inmuebles. Se reconocen en resultados cuando se emite la factura de arrendamiento. El método de contabilización es el devengado.

Dividendos: Los dividendos distribuidos a los accionistas se reconocen en el año en que se aprobó la distribución.

Gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES): El IASB (International Accounting Standards Board) ha realizado modificaciones limitadas a las NIIF para PYMES, cada modificación individual solamente afecta a unos pocos párrafos y en muchos casos sólo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuesto diferidos con las NIC 12 Impuesto a las Ganancias.
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.
- d) Incorporar un requerimiento de presentación de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera - Elimina el requerimiento de revelar de forma comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.
- e) Aclara que el importe único presentado por operaciones discontinuadas incluye cualquier deterioro de valor de las operaciones discontinuadas medido de acuerdo con la Sección 27 - Incorpora un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral.
- f) Alinea la definición de "parte relacionada" con la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Compañía estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo sobre sus estados financieros.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión: Se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

E. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Caja	100	100
Bancos locales (1)	764	64,699
Inversiones temporales (2)	18,626	85,874
	<u>19,490</u>	<u>150,673</u>

(1) Corresponde al saldo conciliado disponible en cuenta de ahorros de Banco de la Producción S.A. Produbanco.

(2) Corresponde a las siguientes inversiones en instituciones financieras locales:

<u>Institución financiera</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
				<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco	28/12/2015	27/12/2016	7.50%		7,244
Banco Bolivariano C.A.	14/11/2015	13/02/2016	5.00%		25,666
Banco Bolivariano C.A.	04/11/2015	12/01/2016	4.00%		12,272
Banco de la Producción S.A. Produbanco	30/10/2015	12/01/2016	3.75%		40,692
Banco de la Producción S.A. Produbanco	09/09/2016	27/12/2016	4.25%	18,330	
Otras				296	
				<u>18,626</u>	<u>85,874</u>

F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Clientes locales	42,986	10,860
(1)	<u>42,986</u>	<u>10,860</u>

(1) Incluye principalmente US\$16,283 (US\$7,964 en el 2015) a Industrias Ales C.A. y US\$6,533 a Industrias Alimenticias Ecuatorianas S.A.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**G. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

	<u>Saldo al</u> <u>01/01/2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2016</u>
<u>Costo:</u>			
Terreno	666,155		666,155
Edificios	647,495		647,495
	<u>1,313,650</u>		<u>1,313,650</u>
<u>(-) Depreciación acumulada:</u>			
Edificios	64,750	33,372	98,122
	<u>64,750</u>	<u>33,372</u>	<u>98,122</u>
	<u>1,248,900</u>	<u>(33,372)</u>	<u>1,215,528</u>

H. DERECHOS FIDUCIARIOS:

Mediante Acta de Junta de Accionistas celebrada el 9 de febrero de 2015, se resolvió comprar derechos fiduciarios del Fideicomiso Ponce Yepes, que tiene como patrimonio autónomo el inmueble ubicado en la Av. Galo Plaza Lasso N52-51 y Capitán Ramón Borja por un valor de US\$3,523,362. El 8 de marzo de 2015, se adquirió a Ponce Yepes, Cía. de Comercio S.A., el 85% del Fideicomiso, equivalente a US\$2,994,858.

I. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Corresponde a los siguientes préstamos obtenidos por la Compañía para capital de trabajo, otorgados por Banco de la Producción S.A. Produbanco:

	Capital US\$	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés nominal	Al 31 de diciembre de	
					2016	2015
(1)	2,000,000	09/06/2015	13/05/2020	8.95%	1,532,654	1,887,061
	250,000	21/07/2016	25/07/2021	10.80%	221,432	
					<u>1,754,086</u>	1,887,061
				(-) Porción corriente	455,509	388,588
					<u>1,298,577</u>	<u>1,498,473</u>

(1) Mediante Escritura de Reforma Integral del Fideicomiso Mercantil Ponce Yepes, de fecha 8 de mayo de 2015, la Compañía adquirió el 85% los derechos fiduciarios del Fideicomiso a Ponce Yepes, Cía. de Comercio S.A., misma que la Compañía mantiene como garantía con el Banco.

J. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Proveedores locales	(1)	22,734	3,476
		<u>22,734</u>	<u>3,476</u>

(1) Incluye principalmente US\$21,000 a Herbalife del Ecuador S.A.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**K. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Con la administración tributaria	60,924	26,833
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	226	364
Sueldos y beneficios sociales	1,787	1,028
Otras cuentas por pagar	42,247	16,794
	<u>105,184</u>	<u>45,069</u>

L. PATRIMONIO:

Capital social: Corresponde a 1,313,650 acciones ordinarias en circulación por un valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

M. SALDOS Y TRANSACCIONES CON RELACIONADAS:

La Compañía presenta los siguientes saldos con compañías relacionadas:

Cuentas y documentos por cobrar corrientes:	País	Transacción	Al 31 de diciembre de	
			2016	2015
Ponce Yepes Cía. de Comercio S.A.	Ecuador	Comercial	<u> </u>	23,550
			<u> </u>	<u>23,550</u>
Cuentas y documentos por pagar corrientes:				
Ponce Yepes Cía. de Comercio S.A.	Ecuador	Comercial	(1) <u>601,310</u>	<u>963,485</u>
			<u>601,310</u>	<u>963,485</u>

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**M. SALDOS Y TRANSACCIONES CON RELACIONADAS:** (Continuación)

(1) Corresponde al saldo pendiente de pago por la adquisición de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso Ponce Yepes.

Las transacciones de ingresos y egresos efectuadas con compañías relacionadas fueron como sigue:

<u>Compañía relacionada</u>	<u>Concepto</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ponce Yepes Cía. de Comercio S.A.	Ingresos por arrendamiento	92,595	
		<u>92,595</u>	<u></u>
Ponce Yepes Cía. de Comercio S.A.	Compra de servicios	3,707	
		<u>3,707</u>	<u></u>

El Gerente General de la Compañía, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 en transacciones no habituales y/o relevantes.

N. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRATIVOS:

	<u>Años terminados al</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Personal	11,211	6,267
Depreciación	33,372	32,375
Seguros	2,228	1,404
Arriendo	1,701	1,843
Legal	1,083	3,900
No deducibles	1,136	225
Mantenimiento y reparaciones	7,920	
Impuestos, contribuciones y otros	56,160	3,167
Honorarios y servicios profesionales	77,278	34,797
Otros	842	9,374
	<u>192,931</u>	<u>93,352</u>

O. IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales 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.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

O. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Asimismo, aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establezca el reglamento a esta Ley y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas; sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En el 2016, la Compañía aplicó la tarifa del 25% por cuanto no presentado la respectiva información documental requerida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Servicio de Rentas Internas, en relación con uno de sus accionistas extranjeros.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. La Compañía mantiene un sólo trabajador en relación de dependencia, que es el representante legal de la misma, por tal razón, de acuerdo con la normativa laboral vigente se considera mandante y no es beneficiario de la participación en las utilidades.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad del ejercicio	370,222	237,518
Más: Gastos no deducibles	8,860	5,986
Base imponible para cálculo de impuesto a la renta	<u>379,082</u>	<u>243,504</u>
Impuesto a la renta causado	94,771	53,571
Menos: Retenciones en la fuente efectuadas en el ejercicio fiscal	53,450	33,284
Menos: Crédito tributario de años anteriores	<u>1,337</u>	<u>1,337</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u><u>41,321</u></u>	<u><u>18,950</u></u>

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**P. REFORMA INTEGRAL DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PONCE YEPES:**

El 8 de mayo de 2015 se suscribió la Escritura de Reforma Integral del Fideicomiso Mercantil Ponce Yepes. La Compañía recibió gratuitamente, bajo comodato precario o préstamo de uso, el inmueble del patrimonio autónomo del Fideicomiso Ponce Yepes, para su uso y custodia. La Compañía, en su calidad de Comodatario, está obligada a devolver los bienes en el momento en que lo solicite el Fideicomiso. Igualmente, de acuerdo a la Cláusula Vigésimo Sexta de la Reforma, los frutos que se obtengan de la utilización de los bienes fideicomitados, serán de honra y provecho del Comodatario.

Q. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

R. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.