

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

**Informe sobre el examen
de los estados financieros**

**Año terminado al
31 de diciembre de 2017**

INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE LOS ANGELES INCORPORATED S.A.

SECCIÓN I:

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

- Detallado de los auditors independientes
- Estados de información financiera
- Certificado de honestidad integral
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujo de efectivo
- Notas a los estados financieros

SECCIÓN II:

PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS

SECCION I

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores:

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 2017, 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 US\$ dólares).
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos muestran, 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 2017, 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).

Basis de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con estas normas se detallan más adelante en "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con los dispositivos del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos 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.

Asuntos clave de auditoría:

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, tienen la mayor importancia en relación alguna de los aspectos 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.

PKF & Co. (Perú) S.A. - Sucursal - Email: peru@pkf.com - www.pkf.com/peru
 Av. San Mateo 1111 - Guayaquil, Ecuador - P.O. Box 12-02-2 - P.O. Box 1202102 - Guayaquil

Socios: Rolo Echeverría - Gerente - Email: rolo@pkf.com
 En Representación de Rolo Echeverría y Peruvian Audit Firm: P.O. Box 4-02-004 - Quito

PKF & Co. (Perú) S.A. es una firma miembro de PKF, una red global de firmas de auditoría independiente. PKF & Co. (Perú) S.A. es una firma miembro de PKF, una red global de firmas de auditoría independiente. PKF & Co. (Perú) S.A. es una firma miembro de PKF, una red global de firmas de auditoría independiente. PKF & Co. (Perú) S.A. es una firma miembro de PKF, una red global de firmas de auditoría independiente.



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 los 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 o menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones; o no tenga otra alternativa más viable que hacerlo.
8. La Administración es responsable de asegurar 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 involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la evasión del control interno;
 - 9.2. Obtenemos 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 aplicadas 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 afectar dicho supuesto, 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.

10. Estudiamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las modificaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
11. Hemos comunicado a la Administración, antes de su emisión, el alcance previsto, el programa y los hallazgos significativos de nuestra auditoría, así como las deficiencias significativas de control interno que fueron identificados durante nuestra auditoría.
12. 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.
13. De los asuntos comunicados a la Administración, determinamos aquellos asuntos que son 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 raras, 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 de su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.
14. De acuerdo con los registros de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la Compañía no ha cumplido con la implementación de las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. En la Sección II de este informe se detallan los incumplimientos.

PKF Ecuador S.A.
27 de marzo de 2023
Quito, Ecuador


Daniel García Andrade
Superintendencia de Compañías, Valores
y Seguros No. 82

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCORPORADA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en US\$Miles)

	Años terminados el 31 de diciembre de	
	2017	2018
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	611.723	735.152
GASTOS OPERACIONALES:		
Gastos de venta y administrativos (Nota L)	257.141	302.921
Gastos financieros	147.966	175.662
Otros gastos operacionales	3.204	
UTILIDAD OPERACIONAL	203.311	256.569
OTROS INGRESOS:		
Ingresos financieros	1.728	3.653
Utilidad en venta de inmuebles (Nota F)	205.094	
Otros ingresos no operacionales	671	
	308.753	3.653
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	512.064	260.222
Impuesto a la renta (Nota M)	49.819	84.771
UTILIDAD DEL EJERCICIO	462.245	175.451



Arq. Mario Porco
Representante Legal



Ing. Carlos Marcelo
Condador General



618 2040 CUCOARPEM
BOGOTÁ 15/05/2018 SA LTJ

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCORPORATED S.A.

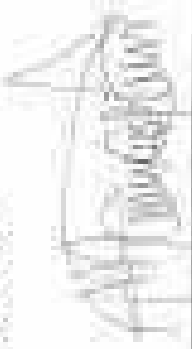
ESTADOS DE INFORMACIÓN DE LOS ACCIONISTAS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en US\$ millones)

	Capital social	Reservas legal	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2018	3.313.650	0.387	120.234
Contribución de reservas		10.394	(18.384)
Utilidad neta del ejercicio			275.423
Saldo al 1 de enero de 2017	3.313.650	10.080	437.291
Contribución de reservas		27.542	(27.542)
Utilidad neta del ejercicio			405.260
Saldo al 31 de diciembre de 2017	3.313.650	37.235	814.909

Saldo al 1 de enero de 2018
Contribución de reservas
Utilidad neta del ejercicio
Saldo al 1 de enero de 2017
Contribución de reservas
Utilidad neta del ejercicio
Saldo al 31 de diciembre de 2017


 Alberto Mario Portales
 Representante Legal


 Ing. Carlos Marcelo
 Cardador Demare

 BTP SAUO CONTADORES
 CHACABAMBA 134-135

Vea todos a los estados financieros

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en US\$ Miles)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	137.710	717.340
Efectivo pagado a proveedores y terceros	(360.738)	(181.374)
Otros ingresos	308.753	3.683
Otros pagos	(151.330)	(175.682)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	90.395	59.967
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Venta de terrenos y edificios	1.313.660	
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	1.313.660	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Sobregiro bancario	25.304	
Obligaciones con instituciones financieras, neto	(517.890)	(132.870)
Obligaciones con relacionados, neto		(262.178)
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(492.276)	(454.752)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	40.825	(131.185)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	19.980	150.873
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	60.805	19.687



Arq. Mario Pineda
Representante Legal



Ing. Carlos Mantillo
Contador General



BYE SOLO OUTSOURCING
BOGOTÁ - COLOMBIA

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCORPORADOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Exprimados en US\$ Miles)

A. INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCORPORADOS 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 2017, han sido auditados con certificación de fecha 10 de enero de 2018 por parte del Representante Legal de la Compañía, y posteriormente según pusieron 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 la Compañía Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASC), por sus siglas en inglés vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2017), 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 otros recursos pagados; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de recursos en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que se espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2008, 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 se mencionan las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

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 en gran liquidez, que son fácilmente convertibles en efectivo denominados en 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.

FINANCIARÍA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCIDANTES S.A.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS NOBEXATIVAS (Continuación)

Exhaustividad contable:

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

Cuentas por cobrar a clientes y proveedores: Se originan en el giro ordinario del negocio de la Compañía, está es, por el otorgamiento de crédito a clientes. Se reconocen como operaciones para ser liquidar en moneda de curso legal.

Cuentas por pagar a proveedores: Incluye aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio y no derivados de acciones. Se reconocen como operaciones para ser liquidar en moneda de curso legal.

Coligaciones con relacionados: Se originan en la adquisición del 85% de las acciones ordinarias del Fideicomiso Poros Yapas al Constituyente de dicho Fideicomiso, la empresa Poros Yapas, Cía. de Comercio S.A.

Otras obligaciones comerciales: Comprende obligaciones, patronales y laborales, que son reconocidas a sus correspondientes valores nominales, se originan en operaciones laborales y tributarias vigentes y se reconocen contra resultados en las partes proporcional de las obligaciones devengadas. Se reconocen como operaciones para ser liquidar en moneda de curso legal.

Propiedades de inversión: Son propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambos, 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 le valorizan por el método de costo. La vida útil estimada de los edificios es 20 años y se depreciar en base al método de línea recta; el gasto por depreciación se le registra en los resultados del año.

Activos intangibles: Son el conjunto de derechos que se originan de la adquisición de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Poros Yapas.

Ingreso por venta: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula restando el total de impuestos aplicables a los ingresos gravados.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor se calcula 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 gravados y 0.4% de los salarios.

En caso de que el impuesto a la renta devengado sea menor que el anticipo, este último se considerará un impuesto a la renta definitiva. En obstante, las propiedades resultan consolidadas, las inversiones sujetas a disposiciones de pago de Cédula de la Ingresación, Comercio e Inversiones (31 de diciembre de 2010), las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y los sucesores incluidos obligados a llevar contabilidad, que incluyen sociedades, tienen sometidos al pago de una anticipación de pago de impuesto a la renta definitiva efectiva.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

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

Beneficios sociales laborales. Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo lunar y décimo cuarto sueldo se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Impuestos ordinarios. Se originan en el amedatamiento de inmuebles. Se reconocen en resultados cuando se emite la factura de amedatamiento. 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 consumen.

Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIF para PYMES). El IASB (International Accounting Standards Board) ha realizado modificaciones. Iniciadas a las NIF 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 los siguientes:

- Permite una opción para usar el método de depreciación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17. **Propiedades, Planta y Equipo.**
- Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuesto diferido con los NIC-12 **Impuesto a las Ganancias.**
- Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIF 6 **Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.**
- 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 los cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.
- Aclarar que el importe neto presentado por operaciones discontinuadas incluye cualquier elemento 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.
- Alinear la definición de "parte relacionada" con la NIC 24 **Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.**

Estas modificaciones entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2017 y no tuvieron ningún impacto sobre sus estados financieros y sus revelaciones.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las OTRAS reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la expresión de eventos significativos en los roles a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia pasada y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Estimación de vida útil de propiedades de inversión: Se efectúa de acuerdo a la mercadería en la parte pertinente en la Nota C.

E. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Caja		372	100
Bancos locales:	(1)	33,182	784
Inversiones temporales:	(2)	28,771	18,628
		<u>62,325</u>	<u>19,512</u>

(1) Corresponde principalmente al saldo conciliado disponible en cuenta corriente a nombre del Fideicomiso Mercantil Ponce Yipite, en Banco de la Producción S.A. Produbanco por US\$28,933.

(2) Corresponde a las siguientes inversiones en Banco de la Producción S.A. Produbanco:

Fecha de		Tasa de interés	Al 31 de diciembre de	
Emisión	Vencimiento		2017	2016
US\$100,000	US\$100,000	1.20%		
18/1/2017	08/1/2018	1.20%	28,771	18,628
08/1/2017	08/01/2018	2.00%	1,004	
			<u>29,775</u>	<u>18,628</u>

F. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Costo	Plusvalía	Total
Caja			
Saldo al 1 de enero de 2016	595,150	817,480	1,412,630
Saldo al 31 de diciembre de 2016	585,150	847,480	1,432,630
(1) Ventas:	585,150	847,480	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2017			
(1) Depreciación acumulada			
Saldo al 1 de enero de 2016		84,758	84,758
Adiciones		31,379	31,379
Saldo al 31 de diciembre de 2016		116,137	116,137
Adiciones		37,569	37,569
(1) Retiro		116,137	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2017			
Saldo neto al 1 de enero de 2016	595,150	732,722	1,327,872
Saldo neto al 31 de diciembre de 2016	585,150	731,343	1,316,493
Saldo neto al 31 de diciembre de 2017			

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCORPORADOS S.A.

F. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Continuación)

- (1) Mediante promesa de compraventa de fecha 13 de septiembre de 2017, la Compañía realizó la venta de los terrenos y edificios a la empresa Camprosa S.A., por un valor de US\$1.500.000. Como resultado de esta venta, la Compañía, después de liquidar el costo y la depreciación acumulada de estas acciones, obtuvo una utilidad de US\$305.054, que reconoció en los resultados del período como otros ingresos.

G. DERECHOS FIDUCIARIOS

Mediante Acta de Junta de Accionistas celebrada del 9 de febrero de 2015, se resolvió comprar derechos fiduciarios del Fideicomiso Ponco Yopas, que tiene como patrimonio autónomo el inmueble ubicado en la Av. Gato Pardo Lasso N52-51 y Capitan Ramón Boria por un valor de US\$3.523.362. El 8 de marzo de 2015, se adquirió a Ponco Yopas, Cia. de Comercio S.A., el 85% del Fideicomiso, equivaliendo a US\$2.994.856 (Ver Nota 9).

H. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Corresponde a las siguientes préstamos para capital de trabajo otorgados por Bancos de la Producción S.A. Productorco:

Cuenta US\$	Fecha de inicio	Fecha de extinción	Tipo de interés nominal	Al 31 de diciembre de	
				2017	2016
1.000.000	06/04/2016	15/03/2020	8,80%		1.532.354
200.000	25/04/2016	28/01/2021	9,00%		321.448
200.000	19/06/2017	18/02/2022	8,80%	200.000	
1.000.000	22/06/2017	28/02/2020	8,70%	850.000	
			(1)	1.050.000	1.853.802
			(2) Préstamo garantizado	170.000	400.000
				920.000	1.253.802

- (1) Mediante Escritura de Reforma Integral del Fideicomiso Mercantil Ponco Yopas, de fecha 8 de marzo de 2015, la Compañía adquirió el 85% los derechos fiduciarios del Fideicomiso a Ponco Yopas, Cia. de Comercio S.A., mismo que la Compañía mantiene como garantía con el Banco.

I. PROVISIONES

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Proveedores	(1)	51.916	
Honorarios	(2)	30.000	
		151.916	

- (1) Corresponde a valores provisionados para el pago de obligaciones contraídas con proveedores por la prestación de servicios y/o venta de bienes.

- (2) Corresponde a valores provisionados para el pago de los honorarios del Gerente General de la Compañía, así como del amarratamiento de la oficina.

INGENIERIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

J. PATRIMONIO

Capital social: Corresponde a 7.310.000 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 consolidar 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.

K. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

La Compañía presenta los siguientes saldos con compañías relacionadas, todas locales:

	Transacción	Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Cuentas y documentos por cobrar relacionados:			
Puriza Yapea Cia. de Comercio S.A.	Préstamo (1)	405.500	
		<u>405.500</u>	
Cuentas y documentos por pagar relacionados:			
Puriza Yapea Cia. de Comercio S.A.	Préstamo		605.200
			<u>605.200</u>

(1) Corresponde a préstamos otorgados a Puriza Yapea Cia. de Comercio S.A. los cuales no generan intereses y tampoco tienen fecha de vencimiento definida.

En el transcurso del periodo, la institución Agraria por adelantado de la relacionada Puriza Yapea Cia. de Comercio S.A. por US\$47.517 (US\$52.525 en el 2016). No se efectuaron transacciones de agravo con relacionadas durante el periodo económico 2017 (US\$3.707 en el 2016).

En el transcurso del periodo, se entregaron anticipos al Gerente General para cubrir varios pagos por US\$40.661.

El Gerente General de la Compañía, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 en transacciones ni factuales y/o relevantes.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCÓRNDES S.A.

M. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

- (1) Corresponde a utilidad en venta de terreno y edificios (Ver Nota F)
- (2) Las sociedades que reinvierten 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, plantas 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, permitan diversificación productiva o incremento de empleos, para lo cual deberán elaborar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecieron 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, somarse a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.
- (3) La Compañía aplica la tarifa del 20% para el cálculo del impuesto a la renta, puesto que uno de sus accionistas con el 47,34% de participación, está domiciliado en un régimen fiscal considerado de menor imposición por el Servicio de Rentas Internas (estado de Delaware en Estados Unidos de América). En los casos que la composición societaria correspondiente a parafijos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, previamente se deberá calcular la tarifa efectiva del impuesto a la renta, resultado de la división del total del impuesto causado para la base imponible, sin considerar la reducción por reinversión y sobre dicha tarifa aplicar la reducción.
- (4) A continuación la conciliación entre el impuesto a la renta causado y por pagar:

	2017	2016
Impuesto a la renta causado	46.819	94.771
Menos: Referencias en la fuente que lo realizaron en el ejercicio fiscal	39.858	53.450
Impuesto a la renta por pagar	6.960	41.321

N. REFORMA INTEGRAL DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORCE YEPES

El 5 de mayo de 2015 se suscribió la Esquema de Reforma Integral del Fideicomiso Mercantil Porce Yepes. La Compañía recibió gratuitamente, bajo comodato prestado o préstamo de uso, el inmueble del patrimonio autónomo del Fideicomiso Porce Yepes, para su uso y custodia. La Compañía, en su calidad de Comodatario, está obligada a devolver los bienes en el momento en que se aplica el Fideicomiso. Igualmente, de acuerdo a la Cláusula Vigésima Sexta de la Reforma, los frutos que se obtengan de la utilización de los bienes fideicomitados, serán de renta y provecho del Comodatario.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCORPORADOS S.A.

D. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA:

El 22 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, que entre otros cambios incluye los siguientes:

- Exención de impuestos a la renta para microempresas: Exención de la obligación de pagar impuestos relacionados con la actividad a partir de la vigencia de esta ley.
- Codificación del impuesto a la renta: Se unifica deducción e los pagos por contribución y sujeción personal, que no tienen precedentes en otros países. Se mantiene la deducibilidad por gravámenes anteriores que debían pagarse por este impuesto, y se introduce que las mismas sean deducibles por empresas explotadoras, si que se refieren al número de años de las explotaciones.
- Codificación a favor contribuyente: Se modifica la base de impuesto para personas naturales y sucesiones intestadas, para estar atendida a favor contribuyente (pagos del año anterior superiores a US\$200 mil, incluyendo además a contribuciones comerciales, representativas y trabajadores autónomos en general. En cambio, estas contribuciones además que están sujetos pagar a favor contribuyente las personas naturales y sucesiones intestadas cuyo monto al 1 de enero o gastos del ejercicio anterior, sean superiores a los límites que se encuentran establecidos en reglamento.
- Determinación por la Administración Tributaria: Se establece la aplicación de determinación presuntiva y por coeficientes, por parte del Servicio de Rentas Internas, al liquidar empresas afectadas en determinadas.
- Impuesto sobre Valor Agregado (IVA): Se elimina IVA cero para otros bienes.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta de sociedades: Se incrementa la tarifa al 25% y la aplicable cuando no haya residuo en pérdidas fiscales al 35%, según la proporcionalidad de capital emitida.
- Reversión de pérdidas: Cuando las sociedades por acción o sociedades en depósito fiscal, que están al régimen pasivo de cualquier jurisdicción en que residan las socios, se permite pagar un valor nominal a favor, deberá obligatoriamente informar al liquidatorio externo, caso contrario no se dará por cumplida la obligación ante el Servicio de Rentas Internas.

En adelante debe existir de US\$11.270 para determinar base imponible de impuesto a la renta para microempresas.

Se establece el beneficio de deducción de 10 puntos a la tarifa de IVA, únicamente para la reversión de compañías explotadoras, explotadoras, productoras de bienes y de servicios sujetos, cuyo contribuyente accione nacional sea de por lo menos el 50%.

INDUSTRIA Y COMERCIO DE LOS ANDES INCORPORADOS S.A.

O. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA. (Continuación)

- Reducción sobre impuestos a la renta en Desarrollo, Ciencia, Tecnología e Innovación. La reducción por este concepto solo aplicará en la reactivación de unidades productivas de bienes.
- Reducción sobre plusvalías y ganancias patrimoniales a corporaciones financieras. Estas corporaciones mantendrán el 20% (20%-3 puntos) de impuesto a la renta. Solo para el caso de corporaciones financieras, la ganación se mantendrá o aumentará el empleo. El procedimiento lo validará el OPT.
- Anticipo de impuesto Renta. El cálculo de anticipo de acuerdo con la fórmula de los componentes del Estado de Situación Financiera y de Resultados, no aplicará para los períodos naturales y fiscales en los que, cuando obligados a llevar contabilidad, no hubieran efectuado operaciones, para este caso aplicarán el procedimiento del 50% de IR mensual retroactiva.
- Cálculo de anticipo. No formarán parte del cálculo de anticipo de impuesto a la renta las deducciones y deducciones reintegraciones y abonos patrimoniales.
- Devolución de anticipo. Se establece recargo del 200% en caso de deducción que la devolución del anticipo fue indebida.
- Anticipo de impuesto a la renta. – Bases exclusivas del cálculo de anticipo de impuesto a la renta. Se exceptúan la reducción de monto de activos, creencias y gastos y patrimonio, relacionados con gastos de funcionamiento de gerencias de nuevo empleo, y adquisición de activos productivos, activos, que al cambio de propiedad de los activos que ya se encuentran en funcionamiento no constituya inversión nueva, por tanto, los activos para efectos de aplicación de una base fiscal deben ser solamente nuevos.
- Reducción en la tarifa de dividendos y utilidades a beneficiarios residentes en Ecuador. Mientras no se demuestre que el mismo nivel económico personal o familiar de beneficiario elector, no se dará por cumplida la obligación.
- Exención de IVA medidas excepcionales. En la devolución de IVA por uso de medios electrónicos se elimina la devolución por uso de boleto de (BOP) y crédito.
- Base tributaria contable especial (ICE). Se indica que para determinar la base de cálculo del ICE podrá ser sobre el PVP sugerido por el fabricante a primera referencia, según se establezca mediante resolución para el efecto. Se incluye sanción por incumplimiento de informar y por incumplimiento.
- Definición de exportador regular. El reglamento especificará las condiciones, tasas y requisitos para calificar a un contribuyente como exportador regular.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCORPORADOS S.A.

D. LET ORGANICA PARA LA REACTIVACION DE LA ECONOMIA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA: (Continuación)

- Emisión de Bonos de Ahorro de Capital: Democruza la base de pago sobre la cual se obligada la utilización del sistema financiero de Sini a Imi.
- Regímenes simplificados: A través de Reglamentos se clasificará por segmentos de la economía la aplicación de regímenes simplificados para efectos de cumplimiento tributario.
- Exenciones ISD: La exención en pago de ISD por valores para cubrir costos y prima por enfermedades catastróficas se extiende en el 100% de lo portado e inscrito al deudor, previa aprobación de trámite de declaración.
- Devolución ISD a exportadores: Se incluye el beneficio de devolución sobre el valor de ISD que los exportadores no hayan utilizado como ET por pagos de importaciones de materias primas y bienes de capital. Estos serán los que consten en el listado del CPT.
- Incentivo exonerativo tributaria en contraprestación de inversión: Se incluye también para inversiones que constituyan el cambio de la matriz productiva, tarifas de RTA, de acuerdo con lo establecido en la LRTI (20% tarifa general para sociedades).
- Determinación presuntiva: La determinación presuntiva se aplica no solamente en procesos de Determinación Fiscal, sino también para la emisión de Liquidaciones de pago y resoluciones por aplicación de diferencias.

E. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. 60-IC-DCSP-G 14.005 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías emitió 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.

G. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido hechos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

SECCIÓN II

**PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO
DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL
DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS**

PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS

A/ra. Accionistas

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

Quito, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, procedimos a efectuar una revisión al cumplimiento de las medidas de Prevención, Detección y Eradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos implementadas por INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A. al 31 de diciembre de 2017.
2. Nuestra revisión se efectuó sobre la base de pruebas selectivas, por lo que no incluyó la revisión de todos los transacciones y saldos que sirven de base para la preparación de los formularios mencionados. Los siguientes son los procedimientos convenidos y resultados obtenidos:

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

Resultados: La Compañía no ha designado su Oficial de Cumplimiento.

- 2.2. 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: La Compañía no cuenta un Manual para Prevenir el Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

- 2.3. 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: La Compañía no pertenece a grupos empresariales o holding.

- 2.4. 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: La Compañía no nos proporcionó el Plan Anual de Trabajo y el Informe Anual del Oficial de Cumplimiento correspondiente al año 2017, a la fecha de este informe aún no han sido presentados a la Junta de Accionistas.

Teléfono +593-4-2060935 - Tel. 2060210 - Email pkf@pkfecuador.com - info@pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1811 y Liza Ríos, Edif. Phoenix, piso 12 Of. 2 - P.O. Box 28-54-783 - Guayaquil

Teléfono +593-2-2003950 - 2280858 - 2280514 - Email pkf@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 808 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 - Quito

PKFECUADOR & Co. es una firma miembro de PKF - network global, una red de firmas independientes independientes. El servicio
fiscal PKFECUADOR & Co. es una firma independiente de PKF - network global, una red de firmas independientes independientes.
PKFECUADOR & Co. es una firma miembro de PKF - network global, una red de firmas independientes independientes.



2.5. Seleccionar aleatoriamente 5 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.

Resultados: Ver puntos anteriores.

- b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.

Resultados: Ver puntos anteriores.

- c) Corroborar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la Unidad de Análisis Financiero en el mes correspondiente.

Resultados: Ver puntos anteriores.

- d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de las cuentas para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme a lo requerido en la normativa correspondiente.

Resultados: Ver puntos anteriores.

2.6. 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: Ver puntos anteriores.

2.7. 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: Ver puntos anteriores.

- 3. 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 la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceros personas o entidades.

PKF Ecuador S.A.
27 de marzo de 2018
Guayaquil, Ecuador


Mónica Gavito Andrade
Superintendencia de Compañías, Valores
y Seguros No. 82