PKFECUADOR & Co.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2019

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 2019 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Base para la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se detallan más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con el Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis:

4. Queremos llamar la atención a la Nota P de los estados financieros, relacionada con el estado de emergencia sanitaria decretado en Ecuador por la pandemia identificada “COVID-19”. Nuestra opinión no incluye salvedad en relación con este asunto.

Asuntos clave de auditoría:

5. 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. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.

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 la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (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 Compañía 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. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.

10. 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:

    10.1 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.

    10.2 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.

    10.3 Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

10.4 Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no 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.

10.5 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.

11. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

12. 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.

22 de abril de 2020
Guayaquil, Ecuador

Registro No. SC-RNAE-002

Manuel García Andrade
Socio

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCIANDES S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en US$/dólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	21,425	63,998
Cuentas y documentos por cobrar relacior	1,026,406	979,218
Cuentas y documentos por cobrar no rela	15,441	21,245
Activos por impuestos corrientes	4,011	3,326
Servicios y otros pagos anticipados	34,359	
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1,101,644	1,067,787
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedad, planta y equipo	960	
Derechos fiduciarios (Nota F)	2,994,858	2,994,858
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	2,995,818	2,994,858
TOTAL ACTIVOS	4,097,462	4,062,645
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras	165,567	176,832
Cuentas y documentos por pagar no relac	1,699	3,935
Otras obligaciones corrientes	26,892	12,359
Provisiones (Nota H)	88,088	88,088
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	304,246	283,214
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras	1,122,686	1,308,253
Cuentas y documentos por pagar relacion	17,000	17,000
Otros pasivos no corrientes	72,610	60,820
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1,212,296	1,386,073
PATRIMONIO (Nota J)		
Capital social	1,313,650	1,313,650
Reserva legal	66,475	66,475
Resultados acumulados	1,200,796	1,013,233
TOTAL PATRIMONIO	2,580,920	2,393,358
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	4,097,462	4,062,645

Ing. Mario Flores
Representante Legal

Santiago Mena
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	
	2019	2018
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	468,239	422,426
GASTOS DE VENTAS Y ADMINISTRATIVOS (Nota K)	80,037	130,657
UTILIDAD OPERACIONAL	388,202	291,769
OTROS INGRESOS Y GASTOS:		
Otros ingresos	28,450	9,476
Gastos financieros	171,738	117,332
	(143,288)	(107,856)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	244,914	183,913
Impuesto a la renta:		
Corriente (Nota L)	57,352	41,421
UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	187,562	142,492

Arq. Mario Ponce
Representante Legal

Santiago Molina
Contador General

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2018	1,313,650	52,225	884,991
Constitución de reservas		14,250	(14,250)
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio			142,492
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1,313,650	66,475	1,013,233
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio			187,562
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,313,650	66,475	1,200,795

Arq. Mario Ponce
Represantante Legal

Santiago Molina
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	
	2019	2018
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	462,435	426,033
Efectivo pagado a proveedores y terceros	(134,738)	(148,151)
Otros gastos neto	(143,288)	(107,856)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	184,409	170,026
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(960)	
EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(960)	
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Sobregiro bancario		(25,304)
Obligaciones con instituciones financieras	(178,832)	370,579
Préstamos otorgados a relacionadas	(47,190)	(513,628)
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(226,022)	(168,353)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(42,573)	1,673
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	63,998	62,325
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	21,425	63,998

Arq. Mario Ponce
Representante Legal

Santiago Molina
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	
	2019	2018
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	187,562	142,492
Ajustes por:		
Ingresos diferidos		(16,793)
	187,562	125,699
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar	5,804	(3,607)
Otros activos	(35,044)	47,342
Cuentas y documentos por pagar	(2,236)	3,698
Otros pasivos	28,323	(3,106)
	(3,153)	44,327
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	184,409	170,026

Abg. Mario Ponce
Representante Legal

Santiago Molina
Contador General

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresadas en US Dólares)

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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no cuenta con empleados.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización por parte del Representante Legal de la Compañía el 20 de marzo de 2020 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Base de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

Se utilizará la jerarquía siguiente para estimar el valor razonable de un activo:

a) Precios cotizados para activos idénticos (similares) en un mercado activo a los que la Compañía puede acceder en la fecha de medición.

b) Cuando no estén disponibles precios cotizados, el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico en condiciones de independencia mutua entre las partes interesadas y debidamente informadas.

c) Si el mercado para el activo no está activo y cualquier acuerdo de venta vinculante o las transacciones recientes de un activo idéntico por sí solas no constituyen una buena estimación del valor razonable, se utilizará otra técnica de valoración.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros conforme a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes: La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del periodo sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. 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: Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía pasa a formar parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A

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

- Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar: Las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y las cuentas por cobrar comerciales no devengan intereses. Cuando un crédito se extiende más allá de los términos comerciales normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al cierre de cada período sobre el que se informa, los valores en libros de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

  Cuentas por pagar comerciales: Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones contraídas en condiciones de crédito normales y no devengan intereses. Las cuentas por pagar comerciales denominadas en moneda extranjera se convierten en Dólares de E.E.U.U. utilizando el tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. La ganancia o pérdida por tipo de cambio se incluye en otros ingresos u otros gastos, según corresponda.

- Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas.

  Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado separado de resultados integrales bajo el rubro gastos financieros.

Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden posteriormente al valor razonable con cambios en resultados). Sin embargo, si el acuerdo constituye una transacción de financiación, los instrumentos financieros se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado.

- Expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;
- El activo financiero se transfiere a terceros; o,
- A pesar de haber conservado algunos riesgos y ventajas inherentes a la propiedad significativos, se transfiere el control del activo a otra parte, y éste tiene la capacidad práctica de vender el activo en su integridad a una tercera parte no relacionada y es capaz de ejercer esa capacidad unilateralmente y sin necesidad de imponer restricciones adicionales sobre la transferencia.

Si una transferencia no da lugar a una baja en cuentas porque se conservan riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad del activo transferido, se continuará reconociendo el activo transferido en su integridad, y se reconocerá un pasivo financiero por la contraprestación.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A

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

Baja de pasivos financieros: Un pasivo financiero (o una parte de un pasivo financiero) se da de baja en cuentas solo cuando se haya extinguido esto es, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada, cancelada o haya expirado.

Cualquier diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de una parte de un pasivo financiero) cancelado o transferido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido que sea diferente del efectivo o del pasivo asumido, se reconoce en resultados.

Servicios y otros pagos anticipados: Comprenden los beneficios económicos futuros que se espera obtener por los montos anticipados, pagados a los proveedores de bienes y servicios. Se registran al costo y se devengan en función de los acuerdos o contratos adquiridos contra los resultados del periodo.

Propiedad, planta y equipo: El importe de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce como activo solo si es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y dicho importe puede ser medido con fiabilidad.

- Medición inicial:

  Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición o costo de construcción, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía. Cuando corresponda, también incluirá los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el activo.

- Medición posterior (Modelo del costo):

  Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

  Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- Método de depreciación y vidas útiles:

  El costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los elementos de propiedades, planta y equipo; o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. A continuación se presentan las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

Clases	Vida útil en años	Tasa de depreciación %
Equipos de computación	3	33.33

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A

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

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

- Bajas o venta de propiedades, planta y equipo:

  Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados

  En caso de venta o retiro subsiguiente de una partida revaluada, el saldo del superávit por revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

Deterioro del valor de los activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor de uso). La Sucursal evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en el resultado del período, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

Otras obligaciones corrientes: Comprenden obligaciones tributarias que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones 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.

Provisiones corrientes: Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

Impuesto a la renta:

- Corriente:

  El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A

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

Las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

Sin embargo, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, la tarifa de impuesto a la renta aplicable será del 22%.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; o,

b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- Diferido:

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros separados. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuesto a la renta diferido sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A

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

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, lo que ocurre generalmente cuando se emite la factura.

Los ingresos se originan por el arrendamiento de inmuebles y se reconocen en línea recta de acuerdo con el plazo establecido en el Contrato.

Costos y gastos ordinarios: Los costos y gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

Gastos financieros: Los gastos financieros incluyen servicios bancarios recibidos como emisión de chequeras y estados de cuenta recibidos.

Reclasificaciones: Para mantener la comparabilidad de las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2019, del ejercicio económico 2018, se presenta por separado cuentas y documentos por pagar relacionadas no corriente al 31 de diciembre de 2018 por US$17,000.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): No se han emitido nuevos pronunciamientos de la NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad se reunió el 12 de marzo de 2019 para la revisión completa. No se ha tomado alguna decisión hasta el momento.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros.

Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica 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:

Deterioro de instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos y pasivos para determinar si existe algún indicio de que estos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del valor recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo o pasivo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo o pasivo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES: (Continuación)

Estimación de vidas útiles de propiedad, planta y equipo: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota C.

E. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos a costo amortizado:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	21,425		63,998	
Cuentas y documentos por cobrar clientes	15,441		21,245	
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas	1,026,408		979,218	
Total activos financieros	**1,063,274**		**1,064,461**	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas y documentos por pagar proveedores	1,699		3,935	
Cuentas y documentos por pagar relacionados		17,000		17,000
Total pasivos financieros	**1,699**	**17,000**	**3,935**	**17,000**

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.

F. DERECHOS FIDUCIARIOS:

Mediante Acta de Junta de Accionistas celebrada del 9 de febrero de 2015, se resolvió comprar derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía 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 (Ver Nota O).

Estos derechos fiduciarios garantizan las obligaciones financieras vigentes con Banco de la Producción S.A. Produbanco.

G. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Corresponde a préstamos para capital de trabajo otorgado 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 2019	Al 31 de diciembre de 2018
1,500,000	31/10/2018	28/04/2025	11.23%		1,308,253	1,487,085
					1,308,253	1,487,085
				(-) Porción corriente	185,567	178,832
					1,122,686	1,308,253

Estas obligaciones se encuentran garantizadas con los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía Ponce Yepes.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A

H. PROVISIONES:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Proveedores	(1)	58,088	58,088
Honorarios	(2)	30,000	30,000
		88,088	88,088

(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 arrendamiento de la oficina.

I. PARTES RELACIONADAS:

A continuación, el detalle de los saldos con partes relacionadas, todas locales:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Cuentas y documentos por cobrar corrientes:			
Ponce Yepes Cía. de Comercio S.A. "En Liquidación"	(1)	1,026,408	979,218
		1,026,408	979,218
Cuentas y documentos por pagar no corrientes:			
Mario Ponce Lavalle		4,250	4,250
Calisto Nicanor		4,250	4,250
Hidrobo Fernando		8,500	8,500
		17,000	17,000

A continuación el detalle de las transacciones con partes relacionadas, todas locales:

		Años terminados al	
	Naturaleza de relación	31/12/2019	31/12/2018
Activo:			
Ponce Yepes Cía. de Comercio S.A. "En Liquidación"	Relacionada de accionistas	47,190	513,628
		47,190	513,628

(1) Corresponde a préstamos otorgados a la relacionada Ponce Yepes Cía. de Comercio S.A., los cuales no generan intereses y tampoco tienen fecha de vencimiento definida. En caso de que la relacionada no pueda cancelar su deuda, los accionistas de la Compañía analizarán la posibilidad de asumir la recuperabilidad de estos valores.

Los miembros de la alta gerencia y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en transacciones no habituales y/o relevantes.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A

J. 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 y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

K. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRATIVOS:

	Años terminados al	
	31/12/2019	**31/12/2018**
Personal	209	1,348
Comisiones de ventas	777	4,096
Seguros	3,091	3,643
Arrendamiento		851
Mantenimiento y reparaciones	8,790	11,046
Impuestos, contribuciones y otros	3,338	34,076
Honorarios y servicios profesionales	62,723	71,082
Otros	1,109	4,515
	80,037	130,657

L. IMPUESTO A LA RENTA:

La base de cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta, fue el siguiente:

		2019	**2018**
Utilidad del ejercicio		244,914	183,914
Menos: Ingresos exentos			9,166
Más: Gastos no deducibles			2,134
Base imponible para el cálculo del Impuesto a la Renta		244,914	176,881
Base imponible 22%		115,697	83,559
Base imponible 25%		129,216	93,323
Impuesto a la renta causado 22%		28,924	20,890
Impuesto a la renta causado 25%		28,428	20,531
Total impuesto a la renta causado		57,352	41,421
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal		34,548	33,605
Impuesto a la Renta por pagar		22,804	7,815
Tarifa Impuesto a la Renta	(1)	**22% y 25%**	**22% y 25%**

(1) Para el cálculo del impuesto a la renta, la Compañía aplica la tarifa del 25%, puesto que el 47.24% de su composición accionaria corresponde a una persona jurídica constituida bajo la forma de Compañía de Responsabilidad Limitada (Limited Liability Company–LLC) que se encuentra domiciliada en un régimen fiscal preferente (estado de Delaware, Estados Unidos); y, la tarifa del 22% aplicable al 52,76%,dada su clasificación como pequeña empresa (Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera).

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A

M. REFORMA INTEGRAL DEL FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA PONCE YEPES:

Constituyente	Ponce Yepes Compañía de Comercio S.A.
Beneficiario acreedor	Banco de la Producción S.A. Produbanco
Fecha de constitución	8 de mayo de 2015.
Objeto	La constitución de un patrimonio que garantice el cumplimiento de las obligaciones adquiridas o que adquiera la constituyente, separada, individual, conjunta o solidariamente a favor de los beneficiarios.
Fiduciaria	Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos Anefi S.A.
Deudor	Incoandes S.A.
Participación	85% del total del Fideicomiso
Obligaciones	La Compañía declara expresamente recibir gratuitamente el inmueble fideicomitido bajo comodato precario o préstamo de uso, para su uso y custodia. La Compañía, en 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 fideicomitidos, serán de honra y provecho del Comodatario.
Cuantía	Indeterminada

N. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

Exenciones	Deducciones	Otros
➢ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades).	➢ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal. ➢ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación.	➢ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A

N. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

Exenciones	Deducciones	Otros
➢ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley. ➢ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días. ➢ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno. ➢ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado.	➢ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuarialmente formuladas por empresas o profesionales especializados. ➢ En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores. ➢ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior.	➢ Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%. ➢ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores.

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

O. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A

O. PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables

P. HECHOS SUBSECUENTES:

Con fecha 16 de marzo de 2020, el Presidente de la República decretó estado de emergencia sanitaria nacional por la pandemia identificada “COVID-19”, misma que ha generado la suspensión de actividades productivas. No es posible predecir de manera cierta el impacto, de existir alguno, sobre los estados financieros de la Compañía, no obstante, se prevé dificultades en la recuperación de cartera y una disminución significativa en los ingresos.

Excepto por lo indicado en el párrafo precedente, no han ocurrido otros 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.