

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(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 Quito.

**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

La Compañía mantiene sus registros contables en US Dólares, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

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, estando 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.

Activos financieros: Se reconocen inicialmente por su valor razonable. En el caso de los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados, se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles. Dentro del enfoque de NIIF 9, los activos financieros de la Compañía corresponden al efectivo y sus equivalentes, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otros. La clasificación de los activos financieros se determina al momento de la transacción o reconocimiento inicial.

Propiedad 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 la contabiliza por el método de costo. La vida útil estimada de los edificios de 20 años, y se deprecia en base al método de línea recta; el gasto por depreciación se lo registra en los resultados del año.

Ingresos ordinarios: Se originan de los arrendamientos y se reconocen en resultados cuando se emite la factura mensual. El método de contabilización es el devengado, según lo establece el párrafo 27 de NIC 1.

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

### **B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:** (Continuación)

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

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.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que 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.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

#### Administración de riesgos:

Factores de riesgos financieros: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operacional, entre otros. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

Riesgo de crédito: Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si una contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

Riesgo de liquidez: Es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

**INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.****B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

La Administración de la Compañía hace un seguimiento de las previsiones y de las necesidades de efectivo de la Compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo:  
A la fecha de los estados financieros, las inversiones no se ven afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

**C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Caja	20	
Bancos locales	(1) 18,524	
Inversiones temporales	(2) 133,000	
	<u>151,544</u>	

(1) Corresponde a saldo de la cuenta corriente de Banco Internacional S.A.

(2) Corresponde a las siguientes inversiones en Banco Internacional S.A.

<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Certificado Referencia</u>	<u>Tasa nominal</u>	<u>Capital (US\$)</u>
28/11/2014	30/01/2015	34879-9	3.75%	13,000
30/10/2014	30/01/2015	34631-3	4.25%	12,000
30/09/2014	30/01/2015	34434-1	4.50%	8,000
25/08/2014	30/01/2015	34099-3	4.50%	13,000
06/08/2014	29/01/2015	34000-8	4.50%	12,000
04/07/2014	30/01/2015	33768-5	5.75%	75,000
				<u>133,000</u>

**D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Compañías relacionadas (Nota H)	23,688	112,000
	<u>23,688</u>	<u>112,000</u>

**INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.****E. PROPIEDADES DE INVERSION:**

	<b>Saldo al 01/01/2014</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Saldo al 31/12/2014</b>
Terreno	666,155		666,155
Edificios	647,495		647,495
	<u>1,313,650</u>		<u>1,313,650</u>
Depreciación acumulada		(32,375)	(32,375)
	<u>1,313,650</u>	<u>(32,375)</u>	<u>1,281,275</u>

**F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Anticipos de arrendatarios	7,560	
Compañías relacionadas (Nota H)	16,164	10,404
Beneficios sociales	573	
Garantías	(1) 21,000	21,000
	<u>45,297</u>	<u>31,404</u>

(1) Corresponde a la garantía recibida de Herballife del Ecuador S.A. por el arriendo de la propiedad de inversión.

**G. 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.

**H. SALDOS CON RELACIONADAS:**

La Compañía presenta los siguientes saldos con compañías relacionadas:

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b><u>Cuentas y documentos por cobrar:</u></b>		
Ponce Yepes Cía. de Comercio S.A.	23,688	112,000
	<u>23,688</u>	<u>112,000</u>
<b><u>Cuentas y documentos por pagar:</u></b>		
Ponce Yepes Cía. de Comercio S.A.	16,164	10,404
	<u>16,164</u>	<u>10,404</u>

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

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.

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad del ejercicio	127,403	80,596
Más: Gastos no deducibles	6,443	
Base imponible para cálculo de impuesto a la renta	<u>133,846</u>	<u>80,596</u>
Impuesto a la renta causado	(1) <u>29,446</u>	<u>17,731</u>

(1) A continuación la conciliación entre el impuesto a la renta causado y por pagar:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta causado	29,446	17,731
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	8,876	
Diferencia entre impuesto a la renta causado y anticipo	<u>20,570</u>	
Menos: Retenciones en la fuente efectuadas en el ejercicio fiscal	21,907	
Saldo a favor del contribuyente	<u>(1,337)</u>	

**J. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

	<u>Años terminados al</u>	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Gastos de personal	5,323	
Depreciación	32,375	
Seguros	1,543	
Arriendo	1,418	
Legal	1,334	10,404
Gastos no deducibles	6,442	
Otros	320	
	<u>48,755</u>	<u>10,404</u>

**INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.****K. CONTROL SOBRE 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 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\$6 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

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.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que 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.

**L. 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.

**M. HECHOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2014, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.