

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresadas en USDólares)

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

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

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

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

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

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

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

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

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

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

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

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

Instrumentos financieros:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

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

E. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

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

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

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

Institución financiera	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	Al 31 de diciembre de	
				2016	2015
Banco de la Producción S.A. Produbanco	28/12/2015	27/12/2016	7.50%		7,244
Banco Bolivariano C.A.	14/11/2015	13/02/2016	5.00%		25,866
Banco Bolivariano C.A.	04/11/2015	12/01/2016	4.00%		12,272
Banco de la Producción S.A. Produbanco	30/10/2015	12/01/2016	3.75%		40,692
Banco de la Producción S.A. Produbanco	09/09/2016	27/12/2016	4.25%	18,330	
Otras				296	
				18,626	85,874

F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

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

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

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

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

H. DERECHOS FIDUCIARIOS:

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

I. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

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

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

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

J. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

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

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

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

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

L. PATRIMONIO:

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

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

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

M. SALDOS Y TRANSACCIONES CON RELACIONADAS:

La Compañía presenta los siguientes saldos con compañías relacionadas:

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

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

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

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

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

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

N. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRATIVOS:

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

O. IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

O. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

Q. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

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

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

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

R. HECHOS SUBSECUENTES:

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