

INMOVIC S.A.

**Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017
e Informe de los Auditores Independientes**

INMOVIC S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	2
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9

Abreviaturas:

NIC: Normas Internacionales de Contabilidad

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera

US\$: Dólares de los Estados Unidos de América

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOVIC S.A.;

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOVIC S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOVIC S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Somos independientes de INMOVIC S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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 negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. 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 ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

WENS CONSULTING & AUDITING

SC-RNAE-815

Marzo 9, 2018



Whipper Narváez S.

Socio

Registro # 22.611

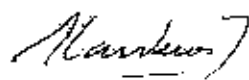
INMOVIC S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

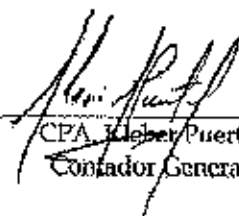
(Expresados en U. S. dólares)

		<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		3,463	0
Otras cuentas por cobrar	4	10,464	116,081
Activos por impuestos corrientes	8	1,840	1,840
Gastos pagados por anticipado		<u>64</u>	<u>64</u>
Total activos corrientes		15,831	117,985
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	5	413,051	437,411
Otros activos no corrientes		<u>1,669</u>	<u>1,669</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>430,551</u>	<u>557,065</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6	72,764	174,314
Provisiones	7	6,417	7,096
Pasivos por impuestos corrientes	8	<u>157</u>	<u>139</u>
Total pasivos corrientes		79,338	181,549
PATRIMONIO			
Capital social	9	800	800
Reserva legal		96	96
Resultados acumulados		<u>350,317</u>	<u>374,620</u>
Total patrimonio		<u>351,213</u>	<u>375,516</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>430,551</u>	<u>557,065</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Alberto Cárdenas Jaramillo
Gerente


CPA Elber Puerta
Contador General

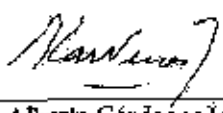
INMOVIC S.A.

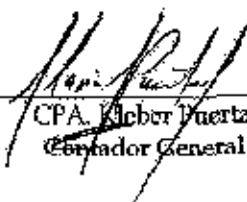
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresados en U.S. dólares)

		<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
INGRESOS			
Arriendo de inmuebles		60,000	60,000
Otros ingresos		<u>1,927</u>	<u>0</u>
Total ingresos		61,927	60,000
GASTOS			
Gastos administrativos	10	<u>(86,230)</u>	<u>(89,396)</u>
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		(24,303)	(29,396)
IMPUESTO A LA RENTA			
Impuesto a la renta corriente	8	<u>0</u>	<u>(670)</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>(24,303)</u>	<u>(30,066)</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Alberto Cárdenas Jaramillo
Gerente


CPA. Heber Puerta
Contador General

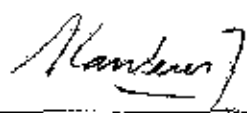
INMOVIC S.A.

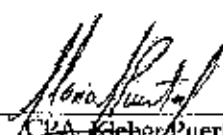
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2016	800	96	404,686	405,582
Pérdida del ejercicio	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(30,066)</u>	<u>(30,066)</u>
Diciembre 31, 2016	800	96	374,620	375,516
Pérdida del ejercicio	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(24,303)</u>	<u>(24,303)</u>
Diciembre 31, 2017	<u>800</u>	<u>96</u>	<u>350,317</u>	<u>351,213</u>

Ver notas a los estados financieros.


Sr. Alberto Cárdenas Jaramillo
Gerente


CPA Geber Puerta
Contador General

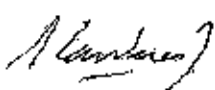
INMOVIC S.A.

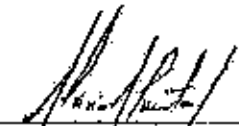
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros procedentes de arrendamientos	65,994	60,000
Pagado a proveedores	<u>(62,531)</u>	<u>(61,129)</u>
Efectivo neto (utilizado) proveniente de actividades de operación	<u>3,463</u>	<u>(1,129)</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Incremento (disminución) neto durante el año	3,463	(1,129)
Saldo al comienzo del año	<u>0</u>	<u>1,129</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>3,463</u>	<u>0</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Alberto Cárdenas Jaramillo
Gerente


CPA Kester Puerta
Contador General

INMOVIC S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

1. INFORMACION GENERAL

INMOVIC S.A., se encuentra ubicada en la Av. 9 de Octubre 424 y General Córdova - Baquerizo Moreno, fue constituida el 15 de septiembre de 1986 como Sociedad Anónima, e inscrita en el Registro Mercantil el 07 de enero de 1987. La actividad principal de la Compañía es prestar servicios relacionados con actividades agrícolas.

Los ingresos que recibe la compañía provienen del alquiler de bienes inmuebles.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)

2.2. Bases de preparación.- Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades que son medidas a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3. Bancos

Corresponde a valores depositados en cuentas corrientes en bancos nacionales.

2.4. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables son registradas como gastos en el Estado de Resultados Integral y su determinación es realizada mediante un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas con el objeto de disminuir el valor de las cuentas por cobrar comerciales y reflejarlas a su valor probable de realización. El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrara en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras; o
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en sus flujos de efectivo.

2.5. Activos por impuestos corrientes

Estos importes son registrados al costo y no estarán sujetos a ajustes en su reconocimiento posterior, debido a que no tienen ningún efecto de modificación en su valor al ser liquidados a su costo corriente al momento de liquidar el impuesto al valor agregado o impuesto a la renta.

2.6. Propiedades y equipos

Los propiedades y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Se clasificará como propiedades y equipos a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como propiedades y equipos. Para el efecto, estos activos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Adquiridos por la entidad
- Usados en la producción y venta de los productos o para propósitos administrativos
- Utilizados durante más de un período contable
- Generen beneficios económicos futuros a la Compañía
- El costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- La Compañía mantenga el control de estos activos.

2.6.1. Medición en el momento del reconocimiento

Los propiedades y equipos se contabilizan a su costo de compra menos depreciación y deterioro.

El costo inicial de los propiedades y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha; así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de los propiedades y equipos comprende:

- a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c) La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento; así como, la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.
- d) Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

2.6.2. Retiro o venta de propiedades y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.6.3. Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales

El costo de los propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	Vida útil (en años)
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Vehículos	5

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento de propiedades y equipos.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

A criterio de la Administración de la Compañía, aquellos bienes de propiedades y equipos que no van a ser transferidos o vendidos no están sujetos a un valor de rescate; por lo cual, no es necesario establecer valor residual.

2.7. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio; tales como: accionistas, compañías y partes relacionadas, obligaciones patronales son reconocidas al inicio y posteriormente a su valor nominal.

2.8. Impuestos

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Los impuestos por pagar corrientes, se reconocen como gastos y son incluidos en los resultados del año excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado año, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.9. Provisiones-

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integral.

2.10. Obligaciones por beneficios a empleados-

2.10.1. Corto plazo:

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios. Se consideran retribuciones de corto plazo: sueldos y salarios y contribuciones a la seguridad social, permisos remunerados, permisos remunerados por enfermedad, incentivos y otras retribuciones no monetarias como asistencia médica, vehículos y bienes o servicios subvencionados o gratuitos.

Como parte de los beneficios de corto plazo se incluye la participación a trabajadores, que se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

2.11. Reconocimiento de ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

El ingreso por arriendo de inmuebles es reconocido una vez que se han establecido los derechos basado en las estipulaciones de los contratos para recibir este pago y es registrado en la cuenta Ingresos por arriendos.

2.12. Reconocimiento de gastos

Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.13. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.14. Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar) y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.15. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

Las normativas que se describen a continuación deben ser aplicadas de forma efectiva en el año actual.

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son obligatorias en cuanto a su aplicación a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

2.15.1. Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación.

La compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requirieron que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

2.15.2. Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas - Nota

Las entidades deben revelar en sus estados financieros el posible impacto de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia. Las siguientes revelaciones reflejan una fecha de corte al 31 de diciembre de 2017. El efecto potencial de la aplicación de cualquier NIIF nueva y revisada emitida por el IASB luego del 31 de diciembre de 2017 pero antes de que los estados financieros hayan sido emitidos también debe ser considerado y revelado. El impacto de la aplicación de las NIIF nuevas y revisadas es solo con fines ilustrativos. Las entidades deben analizar el impacto según hechos y circunstancias específicos.

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inician en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos:

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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

3.1. Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe 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.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2. Impuesto a la renta corriente

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Administración considere que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos impuestos en el futuro.

4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de otras cuentas por cobrar están conformados como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(En US dólares)	
Anticipos a proveedores	758	106,260
Otras cuentas por cobrar	9,706	9,821
Total	10,464	116,081

Anticipos a proveedores. Corresponde a valores entregados durante el año 2016 a compañías relacionadas, durante el año 2017 estos valores fueron recuperados por la compañía.

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de las propiedades y equipos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo o valuación	587,467	587,467
Depreciación acumulada	<u>(174,416)</u>	<u>(150,056)</u>
Total	<u>413,051</u>	<u>437,411</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	147,762	147,762
Edificios	233,032	251,888
Muebles y enseres	31,135	36,078
Equipos	1,122	1,683
Vehículos	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u>413,051</u>	<u>437,411</u>

En el año 2017, los movimientos de los propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
	<u>(En US Dólares)</u>					
<u>Costo:</u>						
Saldo al 31 de diciembre de 2016	147,762	377,121	49,440	5,609	7,535	587,467
Movimientos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>147,762</u>	<u>377,121</u>	<u>49,440</u>	<u>5,609</u>	<u>7,535</u>	<u>587,467</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>						
Saldo al 31 de diciembre de 2016	0	125,233	13,362	3,926	7,535	150,056
Gasto de depreciación	<u>0</u>	<u>18,856</u>	<u>4,943</u>	<u>561</u>	<u>0</u>	<u>24,360</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>0</u>	<u>144,089</u>	<u>18,305</u>	<u>4,487</u>	<u>7,535</u>	<u>174,416</u>

6. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En US dólares)	
<u>Cuentas por pagar comerciales:</u>		
Proveedores varios	17,762	22,327
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Anticipos recibidos de clientes	55,002	149,887
Otras cuentas por pagar	<u>0</u>	<u>2,100</u>
Total	<u>72,764</u>	<u>174,314</u>

Anticipos recibidos de clientes. Corresponden a valores recibidos como anticipo por el alquiler del bien inmueble, los cuales son devengados en un plazo de un año.

7. PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de la cuenta provisiones están conformados de la siguiente manera:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En US dólares)	
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	194	194
Préstamos quirografarios	223	0
Fondos de reserva	75	1,4
Décimo tercer sueldo	75	81
Décimo cuarto sueldo	620	75
Vacaciones	620	625
Jubilación patronal	3,524	3,077
Desahucio	0	163
Total	<u>1,706</u>	<u>1,481</u>
	<u>6,417</u>	<u>7,096</u>

8. IMPUESTOS

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2016, la Compañía registró US\$2,179, como gasto corriente de impuesto a la renta, el cual correspondió al anticipo mínimo de impuesto a la renta causado en el referido año.

Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos el 22% a partir del año 2013.

Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios que la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incremente del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y están abiertas para su revisión las declaraciones de los años 2014 al 2017.

9. PATRIMONIO

Capital social.- Al 31 de diciembre de 2017, el capital suscrito y pagado de la Compañía es 800 acciones ordinarias y normativas, a un valor nominal de US\$1 cada una.

Resultados acumulados.- Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Adopción por primera vez de las NIIF	441,179	441,179
Pérdidas acumuladas de años anteriores	(66,559)	(36,493)
Resultado del ejercicio	(24,303)	(30,066)
Total	<u>350,317</u>	<u>374,620</u>

Adopción por primera vez de las NIIF.- Representó el efecto del incremento en la valoración de las propiedades de la Compañía para su registro al costo atribuido con ocasión de la adopción por primera vez de las NIIF.

10. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 un detalle de los gastos de administración por su naturaleza es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(En US dólares)</u>	
Sueldos y salarios	15,679	15,764
Honorarios profesionales	3,269	4,331
Impuestos y contribuciones	6,029	4,757
Arrendamientos	1,320	1,320
Mantenimientos y reparaciones	8,125	7,476
Servicios básicos	9,424	11,442
Útiles de oficina	75	61
Depreciaciones	24,361	24,361
Amortizaciones	767	794
Guardiania	15,173	14,322
Otros gastos	<u>2,008</u>	<u>4,768</u>
Total	<u>86,230</u>	<u>89,396</u>

11. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2017, y la fecha de aprobación de los estados financieros (Marzo 09 de 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de INMOVIC S.A. el 26 de febrero de 2018 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación.

En opinión de la Gerencia de INMOVIC S.A., los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.