INMOTRECE S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América - US$)

		Al 31 de Diciembre de	
		2017	2016
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo *(Nota 4)*	US$	13,846	0
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar *(Nota 5)*		1,226,343	1,235,013
Activos por impuestos corrientes *(Nota 6)*		610	340
Total activos corrientes		1,240,799	1,235,353
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos, neto de depreciación acumulada de US$ 24,278 en el 2017 y US$ 20,231 en el 2016 *(Nota 7)*	US$	95,582	99,629
Total activos no corrientes		95,582	99,629
Total activos	**US$**	**1,336,382**	**1,334,982**

INMOTRECE S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América - US$)

		Al 31 de Diciembre de 2017	2016
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas			
Pasivos corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras *(Nota 8)*	US$	0	23
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar *(Nota 9)*		24,961	23,239
Obligaciones corrientes *(Nota 10)*		1,201	80
Total pasivos corrientes		26,162	23,343
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar largo plazo *(Nota 11)*	US$	64,148	64,148
Pasivo por impuesto diferido *(Nota 12)*		11,954	11,271
Total pasivos no corrientes		76,102	75,419
Total pasivos	**US$**	**102,264**	**98,761**
Patrimonio de los Accionistas			
Capital - acciones ordinarias nominativas de US$ 1 cada una, 800 suscritas y pagadas *(Nota 13)*	US$	800	800
Reserva legal *(Nota 13)*		56,462	56,462
Reserva por valuación de activos *(Nota 13)*		105,795	107,229
Resultados acumulados: *(Nota 13)*			
Reserva de capital		9,157	9,157
Resultados acumulados		1,062,572	1,070,605
Resultado del ejercicio		(668)	(8,033)
Total patrimonio de los accionistas	**US$**	**1,234,118**	**1,236,221**
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	**US$**	**1,336,382**	**1,334,982**

INMOTRECE S.A.

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2017 y 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América - US$)

		Por los años terminados el 31 de Diciembre de	
		2017	2016
Ingresos ordinarios			
Ingresos ordinarios (Nota 14)	US$	10,523	20,000
Costo de ventas *(Nota 15)*		0	(4,000)
Utilidad bruta en ventas		10,523	16,000
Gastos ordinarios			
Gastos de administración y ventas *(Nota 16)*		(11,213)	(16,914)
Gastos financieros *(Nota 17)*		(1)	(63)
(Pérdida) ordinaria		(692)	(977)
Pérdida del ejercicio antes de impuesto a la renta		(692)	(977)
Impuesto a la renta, estimado *(Nota 18)*			
Corriente		(728)	(7,808)
Diferido		751	751
Total resultado integral del ejercicio		(668)	(8,033)
Pérdida neta por acción	US$	(0.84)	(10.04)

INMOTRECE S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América - US$)

				Resultados Acumulados			
	Capital social	Reserva legal	Reserva por valuación de activos	Reserva de capital	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total patrimonio de los accionistas
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**800**	**56,462**	**119,251**	**9,157**	**1,089,423**	**(18,818)**	**1,256,275**
Transferencia del resultado	0	0	0	0	(18,818)	18,818	0
Ajuste por impuesto diferido	0	0	(12,022)	0	0	0	(12,022)
Resultado Integral del ejercicio	0	0	0	0	0	(8,033)	(8,033)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**800**	**56,462**	**107,229**	**9,157**	**1,070,605**	**(8,033)**	**1,236,221**
Transferencia del resultado	0	0	0	0	(8,033)	8,033	0
Ajuste por impuesto diferido	0	0	(1,434)	0	0	0	(1,434)
Resultado Integral del ejercicio	0	0	0	0	0	(668)	(668)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**800**	**56,462**	**105,795**	**9,157**	**1,062,572**	**(668)**	**1,234,118**

INMOTRECE S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América - US$)

		Años terminados el 31 de diciembre de	
		2017	2016
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes	US$	19,170	0
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		(5,323)	(1,916)
Efectivo provisto / (utilizado) en las operaciones		13,847	(1,916)
Efectivo pagado otros, neto		(1)	(63)
Efectivo neto provisto / (utilizado) en las actividades de operación		13,846	(1,979)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Otras entradas / salidas de efectivo		0	0
Efectivo neto provisto / (utilizado) en las actividades de inversión		0	0
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento			
Partes relacionadas		0	1,979
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento		0	1,979
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		13,846	0
Efectivo y equivalentes al inicio del año		0	0
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 4)	US$	13,846	0
Conciliación de la pérdida neta al efectivo neto provisto / (utilizado) en actividades de operación			
Resultado integral del ejercicio	US$	(668)	(8,033)
Ajustes:			
Impuesto a la renta corriente *(Nota 18)*		728	7,808
Impuesto a la renta diferido *(Nota 18)*		(751)	(751)
Depreciación de propiedades y equipos (Nota 7)		4,046	4,046
Ingresos anticipados		10,000	(20,000)
Otros ajustes		(23)	0
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		(1,330)	0
Activos por impuestos corrientes		(998)	926
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		1,722	23,239
Obligaciones corrientes		1,121	(9,213)
Efectivo neto provisto / (utilizado) por las actividades de operación	US$	13,846	(1,979)

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

(1) Constitución y objeto

INMOTRECE S.A., fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública del 28 de agosto de 1991 e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de septiembre de 1991.

Mediante escritura pública de fecha 25 de julio de 2012, inscrita en el registro mercantil el 17 de septiembre del mismo año, la Compañía efectúa un cambio a su objeto social, siendo actualmente la concesión comercial de bienes de su propiedad; el ámbito de operación de la Compañía será únicamente la provincia de Pichincha, en toda clase de actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas según su objeto.

(2) Principales políticas contables

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los Estados Financieros de la Compañía se presenta a continuación:

Base de presentación.-

Los estados financieros de la Compañía **INMOTRECE S.A.**, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standars Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

La preparación de los estados financieros, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

Debido a las estimaciones inherentes en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Título	Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de
NIIF 12 "Revelación de intereses en otras entidades"	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 7 "Estado de flujos de efectivo"	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias"	1 de enero de 2017
NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	1 de enero de 2018
NIIF 15 "*Ingresos procedentes de contratos* con clientes"	1 de enero de 2018
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"	1 de enero de 2018
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 2 "Pagos basados en acciones"	1 de enero de 2018
Enmienda a NIIF 4 "Contratos de seguros"	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.
NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"	1 de enero de 2018
NIC 40 "Propiedades de inversión"	1 de enero de 2018
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" y NIIF 10 "Estados financieros consolidados"	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
CINIIF 23 "Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas"	1 de enero de 2019
NIIF 17 "*Contratos de Seguros*"	1 de enero de 2021

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

Declaración de cumplimiento.-

La Administración de la Compañía **INMOTRECE S.A.,** declara que la Norma Internacional de Información Financiera ha sido aplicada íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Moneda funcional y de presentación.-

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que lo acompañan, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera.

La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Estados financieros.-

Los estados financieros de la Compañía **INMOTRECE S.A.,** comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016; así como los estados de resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.-

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros; y, como no corrientes, los saldos mayores a ese periodo.

Uso de estimaciones y juicios.-

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

Periodo económico.-

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre.

Gestión de *riesgos financieros y definición de cobertura*

La Gerencia General y Gerencia Administrativa y Financiera de la Compañía son las responsables de monitorear periódicamente los factores de riesgo más relevantes de **INMOTRECE S.A.,** en base a una metodología de evaluación continua. La Compañía administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describen a continuación.

Riesgo de liquidez.- El riesgo de liquidez de **INMOTRECE S.A.,** es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

INMOTRECE S.A. *realiza periódicamente proyecciones* de flujo de caja, análisis de la situación financiera y del entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones

Riesgo de inflación.- El riesgo de inflación proviene del proceso de evolución continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

Riesgo crediticio.- El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Los principales activos financieros de **INMOTRECE S.A.** son los saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo del crédito de la Compañía es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Administración de la Compañía en función de la experiencia de ejercicios anteriores y su valoración del entorno económico actual.

Riesgo de tasa de interés.- El principal objetivo en la gestión de riesgo de la tasa de interés es obtener el equilibrio a la estructura de financiamiento, lo cual, permite a **INMOTRECE S.A.** minimizar el costo de la deuda con una volatilidad reducida en el estado de resultados. Este descenso en las tasas de interés se debe a una política de gobierno, que mediante decretos presidenciales organizó el manejo y la fijación de las tasas.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía considerada como efectivo y equivalentes de efectivo, a los saldos de bancos sin restricciones.

En el estado de situación financiera, los sobregiros, se clasifican como obligaciones financieras, dentro del grupo de pasivos corrientes.

Activos financieros.-

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para su negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para su venta a menos que se designen como coberturas. Los activos financieros de esta categoría se clasifican como activos corrientes si se espera que se vayan a liquidar en doce meses; caso contrario, se clasifican como no corrientes.

Activos financieros disponibles para la venta.- Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros que en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.- Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del periodo en el que ocurra.

Préstamos y partidas por cobrar.- Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes, así como a otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero de considerarse material y/o deterioro de valor si lo hubiere.

Para el costo financiero la Compañía considera como tasa de descuento a la utilizada en un instrumento financiero que posea similares características.

Propiedades y equipos.-

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.
Medición posterior al reconocimiento modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, dichas partidas de propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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 propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva por ser considerado un cambio en estimación contable.

La vida útil estimada para edificaciones es de 20 años.

Retiro o venta de propiedades y equipos.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos debe ser calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.-

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Impuesto a la renta.-

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Impuesto corriente. - 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 imponibles o deducibles y partidas que nunca son 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.

Para los años 2017 y 2016, la tarifa general del impuesto a la renta para sociedades es del 22%, no obstante, la tarifa impositiva será del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

A partir del año 2018, mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la *Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión* Financiera, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficinal 150 de fecha 29 de diciembre de 2017 se establece que las sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales 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.
Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición 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, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Según la NAC- DGECCGC15-00000012 SR.O. 653 de 21 de diciembre de 2017, estableció que se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se produzcan a partir del 01 de enero de 2017; a excepción de los provenientes de las pérdidas y créditos tributarios conforme a la normativa tributaria vigente, según corresponda el caso.

Los pasivos por impuestos diferidos que hayan sido contabilizados por los sujetos pasivos, en cumplimiento del marco normativo tributario y en atención a la aplicación de la técnica contable, se mantendrán vigentes pasa su respectiva liquidación.

En la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos, el sujeto pasivo utilizará la tarifa de impuesto a la renta pertinente conforme la normativa tributaria y de acurdo a lo establecido en la técnica contable.

La Administración Tributaria permite el cálculo y registro de impuestos diferidos activos en los siguientes casos:

- Pérdida por deterioro parcial de los inventarios- ajuste VNR.
- Pérdidas esperadas por contratos de construcción.
- Depreciación del valor activado por desmantelamiento de planta.
- El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo.
- Las provisiones diferentes a las cuentas incobrables, desmantelamientos desahucio, y pensiones jubilares.
- Gastos estimados para la venta de activos no corrientes disponibles para la venta.

- Valuación de activos biológicos, ingresos o costos derivados de la aplicación de la técnica contable.
- Amortización futura de pérdidas tributarias – Carried Forward.

Reconocimiento de ingresos. -

Los 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.

Costos y gastos. -

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y 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.

Costos financieros. -

Los costos financieros son reconocidos como un gasto en el periodo en el cual son incurridos.

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.

(3) *Saldos con partes relacionadas*

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de las operaciones con partes relacionadas son las siguientes:

	Diciembre 31, 2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar relacionadas *(Nota 5)*		
Almoster Investments S.L.	1,214,793	1,214,793
	1,214,793	**1,214,793**
Otras cuentas por pagar relacionadas (Nota 9)		
Centros Comerciales del Ecuador C.A.	5,641	5,641
	5,641	**5,641**
Administradores por pagar *(Nota 11)*		
Pablo Salazar Egas **(i)**	0	51,339
Juan Fernando Salazar	12,809	12,809
	12,809	**64,148**

(i) Por el ejercicio económico 2016, el señor Pablo Salazar Egas, fue considerado como parte relacionada en razón de la función de administrador que ejercía en la Compañía Inmotrece S.A., status que cambió en el ejercicio económico 2017, por lo que el saldo pendiente de pago de US$ 51,339 ya no se presenta como una parte relacionada.

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

El rubro se encuentra conformado por:

	Diciembre 31, 2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Bancos	13,846	0
	13,846	**0**

(5) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

El rubro se encuentra conformado por:

	Diciembre 31, 2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales		
Clientes comerciales	11,550	10,220
Ingresos diferidos	0	10,000
Cuentas por cobrar relacionadas *(Nota 3)*	1,214,793	1,214,793
	1,226,343	**1,235,013**

(6) Activos por impuestos corrientes

La cuenta incluye:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Crédito tributario IVA	0	140
Crédito tributario Renta *(Nota 18)*	610	200
	610	**340**

(7) Propiedades y equipos

La composición de propiedades y equipos es como se muestra a continuación:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Terrenos	29,943	29,943
Edificios	89,917	89,917
Depreciación acumulada	(24,278)	(20,231)
	95,582	**99,629**

El movimiento de propiedad y planta, se resume a continuación:

(Ver página siguiente)

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Cuenta	Saldo 31/12/2014	Adiciones	Saldo 31/12/2015	Adiciones	Saldo 31/12/2016	Adiciones	Saldo 31/12/2017
Terrenos	29,943	0	29,943	0	29,943	0	29,943
Edificios	89,917	0	89,917	0	89,917	0	89,917
Propiedades y equipos	**119,860**	**0**	**119,860**	**0**	**119,860**	**0**	**119,860**
Depreciación acumulada	(12,139)	(4,046)	(16,185)	(4,046)	(20,231)	(4,046)	(24,278)
Depreciación acumulada	**(12,139)**	**(4,046)**	**(16,185)**	**(4,046)**	**(20,231)**	**(4,046)**	**(24,278)**
Propiedades y equipos netos de depreciación acumulada	**107,721**		**103,675**		**99,629**		**95,582**

(8) Obligaciones con instituciones financieras

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo corresponde a un sobregiro bancario por el valor de US$ 23

(9) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Un resumen de las cuentas por pagar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales		
Proveedores comerciales	545	4,480
Otras cuentas por pagar		
No relacionadas	18,776	13,119
Relacionadas *(Nota 3)*	5,641	5,641
	24,961	**23,239**

(10) Obligaciones corrientes

Las obligaciones corrientes incluyen:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Con la Administración Tributaria		
Retenciones en la fuente IR	0	80
SRI por pagar	1,201	0
	1,201	**80**

(11) Cuentas por pagar largo plazo

El rubro incluye:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Administradores por pagar		
No relacionados	51,339	0
Relacionados *(Nota 3)*	12,809	64,148
	64,148	**64,148**

(12) Pasivo por impuesto diferido

La cuenta incluye:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Pasivo por impuesto diferido	11,954	11,271
	11,954	**11,271**

El impuesto diferido pasivo corresponde a las diferencias temporarias imponibles, este impuesto se ha medido empleando las tasas fiscales vigentes en nuestra legislación ecuatoriana. La Compañía al 31 de diciembre de 2016 registra un pasivo por impuesto diferido de US$ 11,271, originado por la depreciación de su bien inmueble revaluado.

Al 31 de diciembre de 2017, dicho pasivo se incrementó en US$ 1,434 por la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera que reforma la tasa fiscal del 22% al 25%, vigente a partir del 2018.

(13) Patrimonio de los accionistas

a) Capital social

INMOTRECE S.A. al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US$ 1 cada una.

b) Reserva Legal

De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en las operaciones.

c) Reserva por valuación de activos

En esta cuenta se registran los valores como consecuencia de la valuación de los bienes inmuebles que dispone la Compañía.

d) Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde al saldo de las pérdidas y las ganancias de ejercicios anteriores. En el caso de las ganancias están a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

(14) Ingresos ordinarios

Corresponde a:

	Diciembre 31, 2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Prestación de servicios	10,500	20,000
Otros ingresos	23	0
	10,523	**20,000**

(15) Costo de ventas

El rubro incluye:

	Diciembre 31, 2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Concesiones	0	4,000
	0	**4,000**

(16) Gastos de administración y ventas

Incluye:

	Diciembre 31, 2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Tasas, impuestos y contribuciones	6,672	12,867
Depreciación propiedades y equipos *(Nota 7)*	4,046	4,046
Servicios prestados	495	0
	11,213	**16,914**

(17) Gastos financieros

Corresponde a:

	Diciembre 31, 2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Comisiones bancarias	1	0
Intereses pagados	0	63
	1	**63**

(18) Impuesto a la renta

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las partidas conciliatorias que afectaron el resultado del ejercicio fueron:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Pérdida antes de impuesto a la renta	(692)	(977)
(+) Gastos no deducibles locales	3,415	9,414
(=) Base imponible para el impuesto a la renta	2,724	8,438
Impuesto a la renta causado	599	1,856
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	728	7,808
Anticipo determinado mayor al impuesto a la renta causado	728	7,808
(-) Anticipo impuesto a la renta pagado	(728)	(7,808)
(-) Retenciones que le efectuaron a la Compañía	(410)	(200)
(-) Crédito tributario de años anteriores	(200)	0
(=) Saldo a favor de la Compañía *(Nota 6)*	**(610)**	**(200)**

El impuesto a la renta diferido devengado en el 2017 asciende a US$ 751.

(19) Aspectos Tributarios

Amortización de pérdidas

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

Tarifa del impuesto a las ganancias

Provisión para los años 2017 y 2016.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en 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, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Anticipo para los años 2017 y 2016.

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en el artículo 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo 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. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

Rebaja del valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017.

Mediante Decreto Ejecutivo N° 210 publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 135 del 7 de diciembre de 2017, se establece la rebaja del valor a pagar del saldo del Anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017 para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades bajo las siguientes condiciones:

Tipo de contribuyente	Ingresos brutos anuales		Porcentaje de rebaja
	Desde	Hasta	
Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades	0.00	500,000.00	100%
	500,000.01	1,000,000.00	60%
	1,000,000.01	En adelante	40%

Reinversión de utilidades.

La Compañía que reinvierta sus utilidades en el país podrá obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido. Para determinar la disminución de 10 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta en sociedades que tengan una composición societaria en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición inferior al 50%, se deberá calcular la tarifa efectiva del impuesto a la renta, la cual resulta de dividir el impuesto a la renta causado para la base imponible respectiva.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a la renta.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Resolución NAC-DGERCGC15-00000455:

Artículo 2 (Ámbito de Aplicación): "Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (3,000,000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (15,000,000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia".

Artículo 3 (Operaciones no contempladas). - "Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al período fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:

2. El sujeto pasivo:

a) Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
b) Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
c) Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
d) Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
e) Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
f) Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales." (lo subrayado y resaltado es nuestro)

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2017, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3, literal g), numeral 2 la Compañía no presenta ninguna condición, por ende, no están obligados a presentar las operaciones con partes relacionadas locales, mientras que sus operaciones con partes relacionadas del exterior no llegan a los montos acumulados establecidos en el Artículo 2.

(20) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

(21) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la gerencia en fecha marzo 28 de 2018, y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

Erika Analuisa
Presidente Ejecutivo

Eduardo Quiña
Contador General
Mat. 025796