



INMOBILIARIA WERNER LEVY C.A.
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

Quito, 19 de febrero de 2018

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de Inmobiliaria Werner Levy C.A.

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA WERNER LEVY C.A.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado del flujo del efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la cuestión descrita en la sección Fundamentos de la opinión con salvedades de nuestro informe, los estados financieros presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía a 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad y las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en el párrafo *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales, junto con los requerimientos establecidos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre Material relacionada con la Empresa en Funcionamiento

Llamamos la atención sobre la Nota 10 de los Estados Financieros que indica que la sociedad no ha realizado ninguna actividad económica durante los dos últimos años 2.016 y 2.017. La única propiedad de la empresa fue concedida en comodato desde el año 2.003. Estos hechos indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la empresa para continuar como empresa en funcionamiento.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidades de la dirección de la compañía en relación con los estados financieros.

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la entidad y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la Compañía es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAS siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Informe sobre Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Según consta en la página de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros la empresa Inmobiliaria Werner Levy C.A. es sujeto obligado a control de prevención de lavado de activos. Sin embargo, debido a que la empresa no realiza ninguna actividad económica. No existe información que deba ser reportada.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de Inmobiliaria Werner Levy C.A., correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2017, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

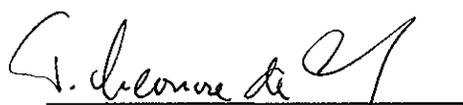


Doctor José Villavicencio Rosero MSC
AUDITORA VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Registro Nacional de Auditores Externos No. 342
Inglaterra E3-263 y Av. Amazonas Edif. Centro Ejecutivo, Piso 5 Of. 502 Teléfonos:
2257405 – 2243768 E-mail: auditjvr@netlife.ec
Quito – Ecuador

INMOBILIARIA WERNER LEVY C.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017
(Expresado en dólares)

	NOTAS	2016	2017
ACTIVOS			
<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3	857	857
Cuentas por Cobrar Comerciales	4	223	223
Total Activos Corrientes		1.080	1.080
<u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u>			
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO			
	5		
Terrenos		578.365	578.365
Edificios		92.771	92.771
Subtotal Propiedad Planta y Equipo		671.136	671.136
(-) Depreciación Acumulada Prop. Planta y Equipo		(306)	(306)
Total Propiedad, Planta y Equipo		670.830	670.830
Total Activos No Corrientes		670.830	670.830
TOTAL ACTIVOS		671.910	671.910

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



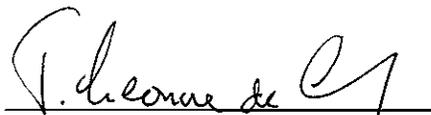
LEONOR HESSINGER
REPRESENTANTE LEGAL



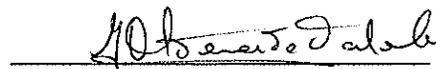
OLDEMAR DE VALENZUELA
CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA WERNER LEVY C.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017
(Expresado en dólares)

	NOTAS	2016	2017
PASIVOS Y PATRIMONIO			
TOTAL PASIVOS		-	-
PATRIMONIO			
Capital Social	6	1.968	1.968
Reserva Legal	7	77	77
Reserva Facultativa		493	493
Reserva por Revaluación	8	660.463	660.463
Reserva de Capital		9.089	9.089
Resultados Acumulados		(179)	(179)
TOTAL PATRIMONIO		671.910	671.910
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		671.910	671.910
VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS			



LEONOR HESSINGER
REPRESENTANTE LEGAL

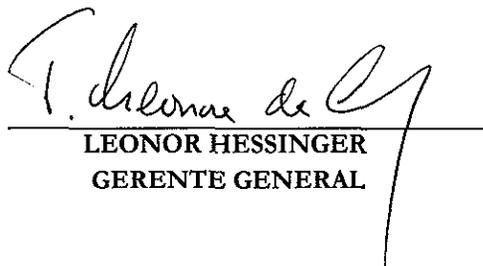


OLDEMAR DE VALENZUELA
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA WERNER LEVY C.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017
(Expresado en dólares)

	NOTAS	2016	2017
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
TOTAL INGRESOS		-	-
GASTOS			
Gasto de Administración		-	-
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		-	-
GASTOS NO OPERACIONALES			
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES		-	-
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUAS		-	-
Impuesto a la Renta		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		-	-

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



LEONOR HESSINGER
GERENTE GENERAL



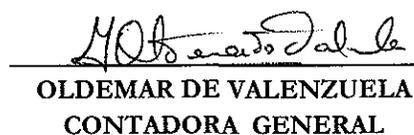
OLDEMAR DE VALENZUELA
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA WERNER LEVY C.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017

	2016	2017
<u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERAC.</u>	-	-
Clases de cobros por actividades de operación	-	-
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	-	-
Clases de pagos por actividades de operación	-	-
Pagos a proveedores y empleados	-	-
Otros pagos por actividades de operación	-	-
	<hr/>	<hr/>
Intereses pagados	-	-
Impuestos a las ganancias pagados	-	-
Otras entradas (salidas) efectivo	-	-
 <u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION</u>	 -	 -
Adquisición de Equipos	-	-
Incremento de otros activos financieros	-	-
	<hr/>	<hr/>
 <u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANC.</u>	 -	 -
Pagos de Préstamos	-	-
	<hr/>	<hr/>
 INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIV.	 -	 -
EFFECTIVO Y EQ. DE EFECTIVO AL INICIO DEL PER.	857	857
	<hr/>	<hr/>
EFFECTIVO Y EQ. AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	857	857
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

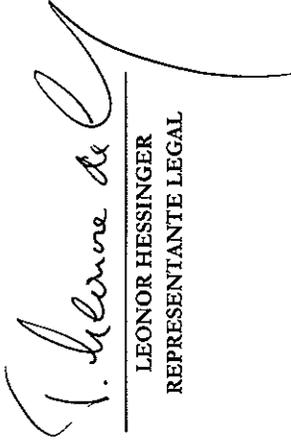
VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS


LEONOR HESSINGER
REPRESENTANTE LEGAL


OLDEMAR DE VALENZUELA
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA WERNER LEVY C.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 (Expresado en dólares)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS			RESULTADOS ACUMULADOS			RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA POR REVALUACIÓN	RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES			
Saldo Inicial	1.968	76	493	9.089	660.463	(179)	-	671.910	
SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2017	1.968	76	493	9.089	660.463	(179)	-	671.910	


 LEONOR HESSINGER
 REPRESENTANTE LEGAL


 OLDEMAR DE VALENZUELA
 CONTADORA GENERAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. Antecedentes

La compañía Inmobiliaria Werner Levy C.A., fue constituida el 22 de enero de 1.998, en la ciudad de Quito-Ecuador. Su objetivo principal es la administración de bienes inmuebles de su pertenencia sea en forma directa o por cesión a terceros. Se encuentra debidamente constituida, calificada y autorizada a operar por la Superintendencia de Compañías. El Registro Único de Contribuyente es 1791399595001, con domicilio en San Francisco 1300 y Av. América. El Representante Legal de la Compañía es la señora Leonor Hessinger.

2. Políticas contables significativas

Las políticas contables más significativas se mencionan a continuación:

a) Bases de presentación

La compañía ha preparado los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2017 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas empresas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y representan la adopción integral, explícitas y sin reservas de las referidas Normas Internacionales.

A menos que se exprese lo contrario todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo los saldos en: efectivo en caja.

c) Propiedades, planta y equipo.

Se denomina propiedades, planta y equipo 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 tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

La compañía al 31 de diciembre de 2017 tiene un valor de USD \$ 857 correspondiente a la cuenta Caja, saldo que se ha mantenido desde el final del periodo anterior.

4. Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2017 la compañía mantiene un valor de USD \$ 223 que corresponde a crédito tributario por anticipo de impuesto a la renta generado en periodos anteriores.

5. Propiedades Planta y Equipo

El saldo al 31 de diciembre del 2017 la cuenta de propiedad, planta y equipo es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
No Depreciable		
Terrenos	578.365	578.365
Depreciable		
Edificios	<u>90.771</u>	<u>90.771</u>
Subtotal	669.136	669.136
(-) Depreciación Acumulada	<u>(306)</u> (i)	<u>(306)</u>
Total Activos Fijos	668.831	668.831

(i) La compañía no ha realizado depreciación de edificios desde el año 2.003, debido a que el mismo fue concedido en comodato según acta de junta de accionistas de dicho año.

VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CÍA. LTDA.
Auditoría-Consultoría-Impuestos

6. Capital social

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social es de USD \$ 1.968, está constituido por 1.968 acciones ordinarias, con un valor nominal de un dólar cada una.

NOMBRE DEL ACCIONISTA	CAPITAL SOCIAL	PORCENTAJE DE PARTICIPACIONES
Elizabeth Levy	\$ 656	33%
Daniel Levy	\$ 656	33%
Pedro Levy	\$ 656	33%
TOTAL	\$ 1.968	100%

7. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo 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. La reserva legal de la empresa ha alcanzado solo el 4%.

8. Reserva por Revaluación

Al 31 de diciembre de 2017 el saldo de esta cuenta es de USD \$ 660.463, la cual se generó en el año 2012 de acuerdo al avalúo catastral realizado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

9. Impuesto a la renta

La compañía no ha generado ingresos o gastos durante el periodo, debido a que el único edificio de propiedad de la empresa fue concedido en comodato desde el año 2.003 y los gastos de mantenimiento del inmueble son cubiertos por los comodatarios.

10. Negocio en Marcha

La compañía no ha realizado ninguna actividad económica durante los dos últimos años 2.016 y 2.017. Según acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2.003 resuelven que a partir de Marzo de ese año el inmueble de propiedad de la Compañía situado en la calle San Francisco 1300 sea entregado en Comodato al Dr. Luis Levy y la Sra. Leonor Hessinger de Levy, quienes a su vez se comprometen a pagar todas las obligaciones generadas de dicho bien. Estos hechos indican la existencia de una incertidumbre sobre la continuidad de la operación de la empresa.

11. Aspectos Relevantes

ASPECTOS ECONÓMICOS

- ✓ A noviembre del 2017 la deuda pública de Ecuador ascendió a USD \$ 31.627 millones y esta sigue en aumento debido a que se continúa con el mismo sistema socioeconómico implementado por el gobierno anterior.
- ✓ A inicios del año 2018 el precio del petróleo ecuatoriano alcanzó el precio de USD \$ 57,82 el cual es mayor al precio establecido en el Presupuesto General del Estado, razón por la cual en caso de mantenerse la tendencia, significaría que el Estado contaría con más recursos para enfrentar el déficit fiscal que alcanza el 6,3% del PIB.
- ✓ La Ley de Reactivación Económica establece varios incentivos, principalmente dirigidos a promover el envío de remesas del exterior, creación de empresas y apoyo a la microempresa. Sin embargo, existen factores de la ley que generan un efecto contrario al que busca la misma, aumentando el porcentaje de Impuesto a la Renta a sociedades del 22% al 25% e imponiendo un nuevo arancel a las empresas importadoras, ahuyentando así, la inversión del sector privado.
- ✓ Según Decreto 210 emitido por el Presidente Lenín Moreno se estableció la exoneración de la tercera cuota del Anticipo de Impuesto a la Renta del año 2017 de acuerdo a la siguiente tabla:

TOTAL VENTAS 2017	PORCENTAJE EXONERACIÓN
HASTA \$ 500.000	100%
DE \$ 500.001 A \$ 1'000.000	60%
MÁS DE 1'000.000	40%

- ✓ Debido a la recesión económica sufrida por Ecuador desde periodos anteriores, el crecimiento económico del año 2017 alcanzó sólo un 1,5%. Otra consecuencia de la mencionada recesión fue la disminución de la demanda y el consumo provocando así dos efectos, primero que la producción del país fuera menor a la de años anteriores al 2017 y que al final del mismo periodo haya una deflación del 0,20%.
- ✓ La creación de fuentes de trabajo es el principal reto del nuevo gobierno en materia laboral. Las últimas cifras del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), muestra una baja de 0.6 puntos porcentuales de la tasa de desempleo entre diciembre del 2017 y el mismo mes del 2016.

VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CÍA. LTDA.
Auditoría-Consultoría-Impuestos

- ✓ En la Consulta Popular del 04 de febrero de 2018, con la cual se definirá si la Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos (Ley de Plusvalía), sea derogada o no.
- ✓ El salario básico unificado (SBU) que regirá en el Ecuador para el 2018 es de USD 386. Este monto representa un incremento de once dólares respecto al salario vigente en el 2017.

ASPECTOS TRIBUTARIOS

El día 29 de diciembre de 2017 se publicó en el Registro Oficial la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, con la cual se reformó varias leyes, entre las principales se encuentran las siguientes:

Reformas Ley de Régimen Tributario Interno

- Los gastos por concepto de provisión para Jubilación Patronal y Desahucio no serán deducibles a partir del año 2018.
- La tarifa de Impuesto a la Renta a sociedades pasa de 22% a 25%. Sin embargo, ésta tarifa aumentará a 28% en caso de que hayan accionistas con participación mayor al 50% cuyo domicilio sea en Paraísos Fiscales o regímenes de menor imposición. Si la participación de dichos socios es menor al 50% se aplicará la tarifa de 28% en proporción al porcentaje de acciones o participaciones correspondientes a dicho tipo de socios. De igual manera se aplicará ésta tarifa de Impuesto a la Renta en caso de que las sociedades no presente el Anexo de Participaciones y Accionistas.
- Los Exportadores habituales tendrán una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de Impuesto a la Renta, siempre y cuando mantenga o incremente el empleo.
- Para el cálculo de Anticipo de Impuesto a la Renta en el rubro de Costos y Gastos se debe excluir los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.
- Los sujetos pasivos que adquieran bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria -incluidos los artesanos que sean parte de dicha forma de organización económica- que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta 10% respecto del valor de tales bienes o servicios.

VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CÍA. LTDA.
Auditoría-Consultoría-Impuestos

Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador

- Los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de Impuesto a la Salida de Divisas en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a noventa días, sin intereses.

Reformas a la Ley de Compañías

- Las Compañías constituidas en el Ecuador, deberán enviar hasta el primer cuatrimestre del año la nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, incluyendo tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos.

Tarifas de Impuesto a la Renta para Personas Naturales

Mediante resolución NAC-DGERCGC17-00000623 del 28 de diciembre de 2017, el Servicio de Rentas Internas actualizó la tabla para liquidar el Impuesto a la Renta de las personas naturales, sucesiones indivisas e incrementos patrimoniales provenientes de herencias, legados, donaciones, hallazgos y todo tipo de acto o contrato por el cual se adquiera el dominio a título gratuito, de bienes y derechos, que corresponderá al ejercicio fiscal 2018.

Para la liquidación del Impuesto a la Renta para los ingresos percibidos por las personas naturales y sucesiones indivisas, se utilizará la siguiente tabla:

AÑO 2018 EN DÓLARES			
Fracción Básica	Exceso Hasta	Impuesto Fracción Básica	% Impuesto Fracción Excedente
0	11.270	-	0%
11.270	14.360	-	5%
14.360	17.950	155	10%
17.950	21.550	514	12%
21.550	43.100	946	15%
43.100	64.630	4.178	20%
64.630	86.180	8.484	25%
86.180	114890	13.872	30%
114.890	En Adelante	22.485	35%

VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CÍA. LTDA.
Auditoría-Consultoría-Impuestos

Para la liquidación del Impuesto a la Renta por incrementos patrimoniales provenientes de herencias, legados, donaciones, hallazgos y todo tipo de acto o contrato por el cual se adquiriera el dominio a título gratuito, de bienes y derechos, se utilizará la siguiente tabla:

AÑO 2018 EN DÓLARES			
Fracción Básica	Exceso Hasta	Impuesto Fracción Básica	% Impuesto Fracción Excedente
0	71.810	-	0%
71.810	143.620	-	5%
143.620	287.240	3.591	10%
287.240	430.890	17.953	15%
430.890	574.530	39.500	20%
574.530	718.150	68.228	25%
718.150	861.760	104.133	30%
861.760	En Adelante	147.216	35%

12. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión del informe de auditoría (febrero del 2018) no se produjeron eventos, que en la opinión de la Dirección de la compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.

--- FIN ---