

## **1. OPERACIONES**

Inmobiliaria Persa Cia. Ltda. IMPERSA se constituyó mediante escritura pública el 15 de julio de 1983 en la ciudad de Guayaquil –Ecuador, ante el Notario decimoquinto del Cantón Guayaquil e inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Guayaquil el 25 de enero de 1984. El plazo de esta sociedad es de 50 años contados a partir de la fecha de inscripción de su escritura de constitución en el Registro Mercantil.

La Compañía tiene como actividad principal el servicio de alojamiento prestado por hoteles, suite, complejos turísticos, hosterías. La Compañía esta domiciliada en la provincia de Galápagos, cantón Santa Cruz - Puerto Ayora. Calles: Charles Darwin s/n y Thomas de Berlanga.- La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) le asignó el expediente # 26070 y el Servicio de Rentas Internas (SRI) le asignó el RUC # 0990717060001.

La contabilidad y la presentación de los estados financieros de la Compañía, se expresan en dólares americanos, por cuanto el dólar de los Estados Unidos de América es la moneda de curso legal en la República del Ecuador. La información contenida en estos estados financieros y sus notas son de responsabilidad de la Administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Junta general de socios el 24 de julio del 2019.

*Declaración de cumplimiento.*- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas en el año 2009, por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), normas reformadas en el 2015 por el mismo Consejo, NIIF para las PYMES reformadas que están vigentes desde enero del presente año.

*Bases de presentación.*- Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por la revalorización de las edificaciones con que la compañía, opera los servicios de hotelería. 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.

En concordancia a la Resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.010 de la SCVS, en la cual expiden el Reglamento para la aplicación de las NIIF completas y NIIF para las PYMES, establecen que para efectos del registro y preparación de Estados Financieros, la SCVS califica como pequeña y medianas Entidades (PYMES), a las personas jurídicas que cumplan todas las siguientes condiciones:

(a) Monto de Activos inferiores a cuatro millones de dólares. (b) Registren un valor bruto de Ventas Anuales de hasta Cinco Millones de Dólares; y (c) Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

## **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de la NIIF para las PYMES vigentes al cierre del periodo sobre el que se informa, y fueron aplicadas de manera uniforme:

**2.1 Efectivo y equivalentes de efectivo** - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas de un plazo inferior a tres meses, desde su origen, que no tienen menor riesgo y se pueden transformar rápidamente en efectivo, incluye los sobregiros bancarios.

**2.2 Propiedades y equipos**

- 2.2.1 Medición en el momento del reconocimiento** – Las Propiedades se miden inicialmente al costo.- Los equipos, incluidos muebles y enseres y vehículo se miden inicialmente por su costo.- El costo de los muebles, enseres, vehículos y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; no se ha considerado necesario la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo, al final de la vida útil, por cuanto no aplica dicha condición o se estima que tiene un efecto inmaterial.
- 2.2.2 Medición posterior al reconocimiento.**- La medición de éstos activos después del reconocimiento inicial se realiza de acuerdo al modelo del costo, excepto las propiedades que fueron revalorizadas y se miden al valor razonable
- 2.2.3 Método de depreciación y vidas útiles** - Los muebles, enseres y equipos se deprecian por el método de línea recta basado en los años de vida útil estimada de los respectivos activos, según los siguientes porcentajes anuales: Edificios 1.81% (55 años); Vehículo 20% (5 años); equipos electrónicos computarizados 33% (3 años) y, Equipos, muebles y enseres 10% (10 años).
- 2.2.4 Deterioro del valor de los activos** - Al final de cada periodo, se evalúa los valores en libros de los activos a fin de determinar si existe algún indicativo de pérdidas por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

De conformidad con la NIIF para las PYMES, las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor de uso de las unidades generadoras de efectivo.

El cálculo del valor de uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia. Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no exceda al valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

**2.3 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta causado corriente y el impuesto diferido.

**2.3.1 Impuesto corriente** - El impuesto causado corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que ciertas partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles, definen la base imponible. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto a la renta corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

**2.3.2 Impuestos diferidos**-La Compañía no ha reconocido impuestos diferidos de conformidad con las disposiciones tributarias vigentes, por cuanto ha considerado que no aplica las diferencias temporarias deducibles e imponibles.

**2.4 Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

**2.5 Reconocimiento de ingresos.**- Los ingresos se originan principalmente en la actividad hotelera por servicios de hospedaje, también por venta de alimentos y bebidas.- Los ingresos se registran en la medida en que los servicios se devengan, o a medida que se entregan los productos a los clientes y se emiten las respectivas facturas.

**2.6 Costos y Gastos** - Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos o devengados, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, se registran en el período en el que se conocen.

**2.7 No se Compensa saldos y transacciones.**- Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, 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.

**2.8 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 costo, más los costos de la transacción. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable. La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. 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.

**Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos 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, menos cualquier deterioro, en los casos necesarios. Estas cuentas por cobrar a clientes, no originan interés alguno a favor de la compañía.

Las cuentas por cobrar comerciales no consideran necesaria una provisión para reducir su valor al de probable realización. La Administración en función de un análisis determinó que todas las referidas cuentas son recuperables.

**INMOBILIARIA PERSA CIA LTDA (IMPERSA)**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

**2.8.1 Deterioro de activos financieros al costo amortizado** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar comercial o un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero, cuando sea necesario.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de evaluación (correctora de activos). La recuperación posterior de los valores previamente estimados se ajustan contra la referida cuenta de evaluación y se acreditan a otros ingresos. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de evaluación o correctora de activos se reconocen en el estado de resultados.

Al 31 de diciembre del 2017 La administración reitera que no existe ningún indicio de deterioro en sus activos financieros y por tanto no registra ninguna provisión para el efecto

**2.8.2 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

**Pasivos financieros de la Compañía**

**2.8.3 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros a favor de proveedores y otros, 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 amortización utilizando el método de la tasa de interés efectiva, en caso de ser necesario. El periodo de crédito promedio otorgado por los proveedores nacionales por las compras de ciertos bienes y servicios es de hasta 30 días.

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 oportunamente acordados.

**2.9 Baja de un pasivo financiero.** -La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancela o se cumple con sus obligaciones la Compañía.

### **3 INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**

El poder adquisitivo de la moneda US dólar según el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% anual</u>
2015	3,38
2016	1,12
2017	(0,20)

**INMOBILIARIA PERSA CIA LTDA (IMPERSA)**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
*(Expresados en dólares estadounidenses)*

**4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efectivo y equivalentes al efectivo comprendían dinero de libre disponibilidad de propiedad de la compañía, efectivo en caja y saldos en sus cuentas bancarias como se detalla a continuación:

	Tipo de Cuenta	2017	2016
EFFECTIVO EN CAJA		3.848	4.153
BANCO PACIFICO	CORRIENTE	20.422	6.867
BANCO PACIFICO	AHORROS	18.972	0
TARJETAS DE CREDITO		2.135	3.666
		<u>45.377</u>	<u>14.686</u>

**5. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES**

Las cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre del 2017 y 2016 por US\$ 32.671 y US\$ 21.105 en su orden se originaron principalmente por el servicio de alojamiento prestado por el hotel. A la fecha de la aprobación de éstos estados financieros por parte de la Gerencia General, estos valores están cancelados.

Al 31 de diciembre del 2017, La Gerencia General considera que no es necesaria estimar una provisión para cuentas incobrables, por cuanto en la experiencia de la compañía no existe deterioro alguno de sus cuentas a cobrar

**6. INVENTARIOS**

Un desglose de los inventarios al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se presentan como sigue:

	2017	2016
ALIMENTOS	9.258	3.699
BEBIDAS Y LICORES	5.439	2.184
CRISTALERIA Y POLICARBONATOS	8.257	7.732
MENAJE DE SALON Y HABITACIONES	15.032	5.880
SUMINISTROS Y MATERIALES	6.897	1.030
OTROS	119	117
	<u>45.002</u>	<u>20.642</u>

Los inventarios se valoran al costo promedio o al costo neto de realización en los casos que resulten necesarios por deterioro. Estos inventarios se controlan y evalúan en forma constante.

**7. CREDITOS TRIBUTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los créditos tributarios se resumen como sigue:

	2017	2016
RETENCIONES DE IMPUESTO A LA RENTA	36.704	80.100
ANTICIPOS DE IMPUESTO A LA RENTA	0	23.434
	<u>36.704</u>	<u>103.534</u>

**INMOBILIARIA PERSA CIA LTDA (IMPERSA)**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

**8. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Las Propiedades y Equipos al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se resumen como sigue:

	2016	ADICIONES NETAS	AJUSTES /RECLASIFICA CIONES	2017
TERRENOS	5.513	0	0	5.513
EDIFICIOS (a)	1.908.358	0	0	1.908.358
EQUIPOS DE SERVICIOS	205.897	0	0	205.897
VEHICULO	36.600	0	0	36.600
MUEBLES Y ENSERES	179.594	7.653	0	187.247
EQUIPOS DE COMPUTACION	89.219	999	0	90.218
OTROS	7.292	0	(2.290)	5.002
	<b>2.432.473</b>	<b>8.652</b>	<b>(2.290)</b>	<b>2.438.835</b>
(-) DEPRECIACION ACUMULADA	(447.199)	(81.591)	0	(528.790)
	<b>1.985.274</b>	<b>(72.939)</b>	<b>(2.290)</b>	<b>1.910.045</b>

(a) Los edificios comprenden dos torres de infraestructura hotelera, incluyen oficinas y varias áreas recreativas al servicio de la estadía de los huéspedes, ubicados en Puerto Ayora, cantón Santa Cruz, provincia de Galápagos.- Están construidos en dos lotes de terrenos con una superficie total de 845.51m<sup>2</sup> y 681.37 m<sup>2</sup> respectivamente, terrenos de propiedad de los socios. Las referidas edificaciones fueron construidas por la compañía en años anteriores con la autorización expresa de los Socios.

Terrenos que se aportaran por los socios para futuro aumento del capital social de la compañía, aumento en especie, una vez que la Corporación Financiera Nacional CFN, acreedora hipotecaria, apruebe la solicitud realizada por los socios el 24 de abril del 2019 y luego de los tramites de rigor formalizar dicho aumento de capital.

**9. OBLIGACIONES BANCARIAS**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 las obligaciones bancarias correspondían al saldo de tres operaciones de créditos otorgados por la Corporación Financiera Nacional y el Banco del Pacifico conforme al siguiente detalle:

Institución Financiera	No. Operación	Monto otorgado	Saldo		Fechas (mm/dd/aaaa)		Interés Variable
			2017	2016	Concesión	Vencimiento	
Corporación Financiera Nacional	20441375	233.000	148.084	168.277	03/12/2012	12/04/2023	9,84%
Corporación Financiera Nacional (a)	20441363	767.000	438.724	498.550	03/12/2012	12/04/2023	9,84%
Banco del Pacifico (b)	40117989	80.000	74.181	0	10/07/2017	24/06/2020	9,76%
		<b>1.080.000</b>	<b>660.989</b>	<b>666.827</b>			
(-) Porción Corriente			(131.422)	(80.019)			
Porción no corriente			<b>529.567</b>	<b>586.808</b>			

(a) El crédito otorgado por la Corporación Nacional se encuentra garantizado con dos lotes de terreno propiedad de los socios, ubicados en la provincia de Galápagos cantón Santa Cruz, parroquia puerto Ayora con una superficie de 845.51 m<sup>2</sup> y de 681.37 m<sup>2</sup>.

(b) El crédito del Banco del Pacifico está garantizado con el terreno y edificación ubicado en el lote 12 m<sup>2</sup> 40 sector 01 en la Av. Baltra y 10 de marzo en Puerto Ayora cantón Santa Cruz.

## **10. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR**

El impuesto a la renta causado del año 2017 ha sido calculado aplicando tasa del 22% sobre una base imponible determinada de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su Reglamento:

- *El Art. 37 de la LORTI reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 497-S de diciembre 30 del 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 94-S de diciembre 23 del 2009), por el Art. 25 del Decreto Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 244-S de julio del 2010), y por el Art. 51 del Reglamento para la aplicación de la LORTI, señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 23% para el año 2012; y, 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios de acuerdo al Suplemento del Registro Oficial No. 351 de octubre del 2010, publicado por el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI). De acuerdo al Art. 51 del Reglamento de la LORTI, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido. En el año 2017 la Compañía no se acogió a esta opción.*
- *En la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Registro Oficial # 405, de diciembre 29 de 2014), estableció los siguientes cambios relevantes: Reformas al Código Tributario (Arts. 29 y 153); Nuevos conceptos de ingresos de fuentes ecuatoriana (Art. 8 LRTI); Reformas a la Exoneración de Impuesto a la Renta; Reformas Gastos Deducibles (depreciaciones, bienes revaluados, remuneraciones empleados, créditos incobrables, costos y gastos de promoción y publicidad, gastos regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría); Incremento de retenciones sobre pagos al exterior; reconocimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos; tarifa de impuesto a la renta se ratifica que la tarifa general de las sociedades es del 22%, pero se aplicará la tarifa del 25% cuando la sociedad este conformada por accionistas establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.*

Durante el año 2017, fueron promulgadas dos leyes que contienen efectos tributarios: Decreto 210, emitido por la Presidencia de la República el 20/11/2017 y Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera (aplicable para periodo fiscal 2018).- Resumimos los aspectos más relevantes relacionados con el impuesto a la renta:

Decreto Ejecutivo 210: beneficio de ahorro en el pago del saldo del anticipo de impuesto a la renta del periodo fiscal 2017, tal como sigue: empresas con ventas de \$ 0 a \$ 500 mil (100%); 500.001 hasta 1.000.000 (60%) y mayor a \$ 1.000.000 (40%).

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, principalmente:

- **Impuesto a la Renta:** incremento de la tarifa del 22% al 25%, para empresas micro, pequeñas y exportadores habituales mantendrán 22% y por incumplimiento de presentación del anexo de accionista aplicaría el 28%; para nuevas microempresas tendrán exoneración de IR por tres años, siempre que generen empleo neto e incorporen

**INMOBILIARIA PERSA CIA LTDA (IMPERSA)**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

valor agregado nacional en sus productos productivos; presentación de nuevas normas para la deducción de gastos personales; solo serán deducibles los pagos efectuados por

concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales; todo pago superior a US\$ 1.000 deben ser bancarizados; multa del 1% de activos o ingresos, el mayor por ocultamiento de información en los reportes patrimoniales; obligatoriedad de llevar contabilidad para contribuyentes con ingresos mayores a los \$ 300 mil.

- Anticipo de IR: para el cálculo se encuentra excluido los rubros costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración y aportes patronales; devolución del AIR cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo.
- ISD: devolución del ISD en la actividad de exportación, en la parte que no sea utilizada como Capital de Trabajo.
- Impuesto a los activos en el exterior: se pagará impuesto en conformidad a lo establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- Dinero electrónico: estos medios de pagos serán implementados y operados por entidades del Sistema Financiero Nacional.
- Límite en la distribución de utilidades para trabajadores (máximo 24 SBU), el excedente será entregado al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social;
- Gastos no deducibles: a) Contribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana, toda vez que éstas no cumplen con el propósito de obtener, mantener o mejorar los ingresos de los contribuyentes. Si dicha contribución excede el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia solo será deducible para los periodos fiscales siguientes (Art. 8 de la Ley Solidaria), b) No serán deducibles los intereses originados en financiamiento externo, proveniente de instituciones
- Deducciones adicionales: Deducción adicional del 100% de los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratada a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

Un resumen de la conciliación efectuada para determinar el impuesto a la renta causado del periodo fiscal 2017 y 2016 se presenta como sigue:

<b>CONCILIACION TRIBUTARIA: DETERMINACION DEL IMPUESTO A LA RENTA EJERCICIOS 2017 y 2016</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	95.940	56.118
<b>MENOS 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES</b>	(14.391)	(8.418)
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<u>81.549</u>	<u>47.700</u>
<b>MAS: GASTOS NO DEDUCIBLES</b>	140.564	160.378
<b>BASE IMPONIBLE PARA IMPUESTO A LA RENTA</b>	<u>222.113</u>	<u>208.078</u>
<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (BI *22%) (A)</b>	48.865	45.777
<b>ANTICIPO DEL IMPUESTO PARA PERIODO FISCAL (B)</b>	19.689	22.868
<b>EL IMPUESTO A LA RENTA ES EL MAYOR ENTRE (A) Y (B)</b>	<u>48.865</u>	<u>45.777</u>
<b>MENOS</b>		
<b>RETENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON EN EL EJERCICIO FISCAL</b>	(27.592)	0
<b>RETENCIONES FUENTE DE AÑOS ANTERIORES</b>	(21.173)	0
<b>SALDO - IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR (NOTA 10)</b>	<u>100</u>	<u>45.777</u>

**INMOBILIARIA PERSA CIA LTDA (IMPERSA)**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

**11. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR AL PERSONAL**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Los pasivos por beneficios a empleados se presentan como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	20.191	8.418
OTROS BENEFICIOS SOCIALES	32.155	37.637
	<u>52.346</u>	<u>46.055</u>

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades del ejercicio antes del impuesto a la renta de la compañía. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos al comienzo del año	8.418	22.238
Provisión del año	20.191	8.418
Pagos efectuados	(8.418)	(22.238)
<b>Saldos al fin del año</b>	<u><b>20.191</b></u>	<u><b>8.418</b></u>

Al 31 de diciembre del 2017 el personal total de la Compañía es de 32 empleados que se encuentran distribuidos en los diversos segmentos operacionales.

**12. CUENTAS POR PAGAR- SOCIOS**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las referidas cuentas por pagar correspondían a:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
HONORARIOS POR ADMINISTRACION (a)		
RENATO PEREZ CASTRO - GERENTE GENERAL	52.262	58.986
JULIAN PEREZ CASTRO - PRESIDENTE	58.820	45.734
APORTES POR AUMENTO DE CAPITAL A DEVOLVER (b)		
RENATO PEREZ CASTRO	101.881	0
JULIAN PEREZ CASTRO	101.882	0
	<u>314.845</u>	<u>104.720</u>

- (a) Honorarios profesionales al 31 de diciembre, netos de impuesto, a favor de los socios en calidad de Administradores de la compañía, correspondientes a los meses de junio a diciembre del 2017, pendientes de pago a dicha fecha. A la fecha de aprobación de los estados financieros adjuntos, 24 de julio de 2019, los referidos honorarios estaban totalmente cancelados.
- (b) Los aportes para futuro aumento de capital, se registran como pasivos por cuanto los socios y la compañía han desistido de realizar dicho aumento. Se devolverán éstos aportes en función de la liquidez de la compañía.

**INMOBILIARIA PERSA CIA LTDA (IMPERSA)**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

**13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 las Otras cuentas por Pagar corresponden conforme al siguiente detalle:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CTAS. POR PAGAR- TARJETAS DE CREDITO	0	16.661
OBLIGACIONES CON EL IESS	10.576	6.005
PROPINA LEGAL-10% SERVICIO EN VENTAS	12.956	14.518
ANTICIPO PROFORMAS	3.729	59.996
RETENCION DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR PAGAR	2.134	2.713
RETENCIONES DE IMPUESTO A LA RENTA	3.906	2.408
INTERESES POR PAGAR	0	10.559
OTROS	775	2.952
	<u>34.076</u>	<u>115.812</u>

**14. BENEFICIOS SOCIALES POST-EMPLEO**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Los pasivos por beneficios a empleados en calidad de post-empleo se presentan como sigue:

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
PROVISION POR JUBILACION PATRONAL	14.1	11.286	7.318
PROVISION POR INDEMNIZACIÓN POR DESAHUCIO	14.2	17.028	14.659
		<u>28.314</u>	<u>21.977</u>

*14.1 Jubilación patronal* - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo y Resolución publicada en el Registro Oficial N° 421 del 28 de enero de 1983 de la Corte Suprema de Justicia, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les correspondan según la Ley del Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código de Trabajo, los empleados que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.- Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieran cumplido 20 años, y menos de 25 años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene registrado el respectivo pasivo, basado según estudio actuarial realizado a la misma fecha por Actuaría Consultores Cía. Ltda.

Los movimientos durante el año 2017 de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Reserva Actuarial por Jubilación Patronal</b>		
Obligación por beneficios definidos al 1 de enero	7.318	0
Costo laboral por los servicios actuales (a)	2.755	7.318
Interés neto (Costo Financiero)	615	0
Perdida(Ganancia) actuarial	1.521	0
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(923)	0
Obligación por beneficios definidos al 31 de diciembre 14.1	<u>11.286</u>	<u>7.318</u>

**INMOBILIARIA PERSA CIA LTDA (IMPERSA)**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

**14.2 Indemnización por desahucio.** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará al trabajador el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Según el Código de Trabajo, la compañía tiene un pasivo por indemnización con los trabajadores que se separan bajo ciertas circunstancias. Una parte del pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos trabajadores. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene registrado el respectivo pasivo, basado en las proyecciones para el año 2017 según estudio actuarial realizado el 31 de diciembre del 2017, por la empresa Actuaría Consultores Cia Ltda

Los movimientos durante el año 2017 de la obligación de Indemnización por desahucio fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Reserva Actuarial por Indemnización por Desahucio</b>		
Obligación por beneficios definidos al 1 de enero	14.659	0
Costo laboral por los servicios actuales (a)	3.601	14.659
Interés neto (Costo Financiero)	1.213	0
Perdida(Ganancia) actuarial	(2.445)	0
Obligación por beneficios definidos al 31 de diciembre 14.2	<u>17.028</u>	<u>14.659</u>

## 15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el Capital Social de la Compañía era de US\$ 400 dividido en 2.000 participaciones de US\$ 0,20 cada una. Los socios son de nacionalidad ecuatoriana y se detallan a continuación:

	<u>Participación</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CASTRO FUENTES SHIRLEY	90%	360	360
PEREZ CASTRO JULIAN	5%	20	20
PEREZ CASTRO RENATO	5%	20	20
ANIBAL			
	<b>100,00%</b>	<u>400</u>	<u>400</u>

## 16. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías, las compañías de Responsabilidad Limitada, de la utilidad anual deben segregarse al cierre de cada ejercicio, el 5% como Fondo de reserva legal hasta que la misma alcance el 20% del Capital Social. La reserva legal no está disponible para ser repartida a los socios, puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

## 17. UTILIDADES ACUMULADAS DE AÑOS ANTERIORES

Las utilidades acumuladas de años anteriores, se originaron en las operaciones del giro normal del negocio y podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas.- Estas utilidades son de libre disposición de los socios.

**INMOBILIARIA PERSA CIA LTDA (IMPERSA)**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

**18. RESULTADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF.**

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. Según Resolución de Superintendencia de Compañías No. SC.ICLCPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre del 2011, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que generaron un saldo acreedor podrán absorber pérdidas o podrán ser capitalizados por los Resultados Acumulados o en caso de liquidación de la compañía se reintegran a los socios.

**19. SUPERAVIT POR REVALUACION DE PROPIEDADES**

El superávit por revaluación fue originado en el 2012, por la revaluación de las Edificaciones de la compañía. El saldo acreedor de esta cuenta permite absorber pérdidas del ejercicio y también está disponible para aumentar el capital.

Gradualmente esta cuenta de Superavit, se transfiere a la cuenta de Utilidades Acumuladas, conforme se vayan devengando en cada ejercicio económico

**20. GANANCIA O PERDIDA ACTUARIAL**

La ganancia o pérdida actuarial fue originado por proyecciones contabilizadas por el año 2017 según estudio actuarial realizado al 31 de diciembre del 2017, por la empresa Actuaría Consultores Cia. Ltda. Mayor información en la Nota 14.

**21. INGRESOS POR VENTAS**

Durante los años 2017 y 2016 los ingresos fueron originados principalmente por la prestación de servicios de Hospedajes y ventas en el Bar y Restaurante, se resumen como sigue:

	2017	2016
HOSPEDAJES	1.243.320	1.083.241
ALIMENTOS Y BEBIDAS	255.739	296.082
OTROS	96.751	251.259
	<u>1.595.810</u>	<u>1.630.582</u>

**22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Un resumen de los costos y gastos de operación de los años 2017 y 2016, clasificados por función y naturaleza se presenta como sigue:

**INMOBILIARIA PERSA CIA LTDA (IMPERSA)**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	2017	2016
SUELDOS Y SALARIOS	402.197	393.606
HONORARIOS PROFESIONALES Y DIETAS DE SOCIOS	305.730	288.861
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	48.098	144.391
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	97.113	132.033
GASTO DE DEPRECIACIÓN	81.591	98.367
SERVICIOS BASICOS	56.902	53.968
MOVILIZACIÓN Y TRANSPORTE	19.348	33.252
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	13.075	19.741
PROMOCION Y PUBLICIDAD	13.455	14.077
PROVISION DE JUBILACIÓN PATRONAL	3.370	12.722
PROVISION DE INDEMNIZACION POR DESAHUCIO	4.813	0
SUMINISTRO, MATERIALES Y REPUESTOS	5.277	7.651
ARRENDAMIENTOS	20.129	6.359
SEGUROS Y REASEGUROS	4.733	5.295
COMBUSTIBLE Y LUBRICANTES	5.251	3.258
OTROS	123.472	32.902
	<b>1.204.554</b>	<b>1.246.483</b>

### 23. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de sus negocios y actividades, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.- La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud y proponer a los Socios medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

#### a) Riesgo de la tasa de interés:

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen en exceso debido a los cambios en los precios de mercado o costo del dinero por causas exógenas.- En el caso de INMOBILIARIA PERSA CIA. LTDA. IMPERSA, los precios de mercado de las obligaciones con la Corporación Financiera Nacional CFN y con el Banco Pacífico involucran el riesgo que éstos pasivos se incrementen por la tasa de interés por cuanto esta es variable cada 90 días. El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujo de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúe.

#### b) Riesgo de Crédito

Es el riesgo que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero incumpla con la compañía en el pago de la obligación o compromiso adquirido por la venta de los servicios o bienes, resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Administración considera que el riesgo crediticio es bajo, debido a que la Compañía ha adoptado con sus clientes, una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes medios de pagos y en ciertos casos colaterales, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimiento de sus clientes o terceros.

**d) Riesgo de Liquidez**

Se genera cuando la Compañía no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con sus acreedores o terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La Administración, es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que se pueda manejar en términos oportunos los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

**e) Gestión del capital**

El capital de la compañía, incluye el aporte pagado por los socios y las demás reservas de patrimonio atribuibles a los socios. Los objetivos de la compañía al administrar el capital son salvaguardar la solvencia y su capacidad para continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos apropiados a sus socios, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima.- La Compañía no está sujeta a ningún requerimiento de capital impuesto externamente

**24. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

Durante el año 2017, excepto lo explicado en la anterior nota 12, la Compañía no ha realizado transacciones con partes relacionadas que requieran la aplicación de la metodología y los ajustes en precios de transferencia, ni tampoco la preparación de anexos de operaciones con partes relacionadas e informe sobre precios de transferencias, requerido por el Servicio de Rentas Internas.

**25. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y el 24 de julio del 2019 fecha de aprobación por parte de la Administración, de los adjuntos estados financieros, correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2017, excepto por el asunto que se explica en la nota 8 lit.a 2do inciso, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los referidos estados financieros.

  
SR. RENATO PÉREZ CASTRO  
Gerente General

  
MHORIZON-ECUADOR S.A.  
Contador