

1. OPERACIONES

Inmobiliaria Persa Cia. Ltda. IMPERSA En Liquidación, 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.

El 5 de Agosto de 2019, La Superintendencia de Compañía Valores y Seguros, mediante Resolución No SCVS- INC –DNASD –SD – 201900006558, en base al Art. 360 de la Ley de Compañías declaró Disuelta de Pleno Derecho a la Compañía Inmobiliaria Persa Cia. Ltda. IMPERSA, por incumplimiento por parte de la Administración por dos años consecutivos, en entregar información financiera de la Compañía a la misma Superintendencia.

La Gerencia de la Compañía y su Asesor legal ha iniciado el proceso para la reactivación de la compañía. Para ello y según lo establecido en el artículo 414.1 de la Ley de Compañías se debe solucionar a la brevedad posible, la causa que motivó la disolución de la empresa, basado en la Ley de Compañías en el Art. 414.1.- "Cualquiera que haya sido la causa de disolución, la compañía puede reactivarse hasta antes de que se cancelen su inscripción en el Registro Mercantil, siempre que se hubiere solucionado la causa que motivó su disolución y que el superintendente, o su delegado, considere que no hay ninguna otra causa que justifique mantener a la compañía en liquidación."

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 Gerencia General el 16 de Septiembre 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 actualmente vigentes.

Bases de presentación.- Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto las revalorizaciones de los terrenos y 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.ICLCPAIFRS.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 período.

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 período, 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.

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 ajusta 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 2018 y 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.

INMOBILIARIA PERSA CIA. LTDA. (IMPERSA) EN LIQUIDACIÓN
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

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>
2016	1,12
2017	(0,20)
2018	0,27

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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:

	<u>Tipo de Cuenta</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
EFFECTIVO EN CAJA		5.279	3.848
BANCO PACIFICO	CORRIENTE	24.575	20.422
BANCO PACIFICO	AHORROS	1.328	18.972
TARJETAS DE CREDITO		3.738	2.135
		<u>34.920</u>	<u>45.377</u>

5. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Las cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017 por US\$ 16.047 y US\$ 32.671 en su orden se originaron principalmente por el servicio de alojamiento prestado por el hotel, valores a cobrar que se efectivizaron en los dos primeros meses del año siguiente.

Por lo expuesto, al 31 de diciembre del 2018 y 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 2018 y 2017 se presentan como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ALIMENTOS	7.337	9.258
BEBIDAS Y LICORES	6.520	5.439
CRISTALERIA Y POLICARBONATOS	9.247	8.257
MENAJE DE SALÓN Y HABITACIONES	24.359	15.032
SUMINISTROS Y MATERIALES	2.328	6.897
OTROS	41.313	119
	<u>91.104</u>	<u>45.002</u>

7. CREDITOS TRIBUTARIOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los créditos tributarios se resumen como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
RETENCIONES DE IMPUESTO A LA RENTA	22.344	36.704
CREDITO TRIBUTARIO DE RETENCIONES DE IVA	4.362	0
	<u>26.706</u>	<u>36.704</u>

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Las Propiedades y Equipos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se resumen como sigue:

	<u>2017</u>	<u>ADICIONES NETAS</u>	<u>2018</u>
TERRENOS (a)	5.513	89.117	94.630
EDIFICIOS (b)	1.908.358	0	1.908.358
EQUIPOS	205.897	0	205.897
VEHICULO	36.600	0	36.600
MUEBLES Y ENSERES	187.247	3.741	190.988
EQUIPOS DE COMPUTACION	90.218	1.380	91.598
OTROS	5.002	0	5.002
	<u>2.438.835</u>	<u>94.238</u>	<u>2.533.073</u>
(-) DEPRECIACION ACUMULADA	(528.790)	(82.526)	(611.316)
	<u>1.910.045</u>	<u>11.712</u>	<u>1.921.757</u>

- (a) Terrenos, constituyen activos de propiedad de los socios que se aportaran es especies a la compañía para futuro aumento del capital social, que se concretará 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, se espera formalizar dicho aumento de capital.

Adicionalmente el 3 de diciembre del 2018 la compañía mediante escritura pública adquirido un terreno de 318.50 m2, ubicado en el Barrio Pelikan Bay Puerto Ayora Santa Cruz valorado en US\$ 32.330.- El inmueble fue revalorizado y registrado a un valor razonable basado en el avalúo municipal que era de US\$ 89.117.

- (b) 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 845.51m² y 681.37 m² 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.

9. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 las obligaciones bancarias correspondían al saldo de cuatro operaciones de créditos otorgados por la Corporación Financiera Nacional y el Banco del Pacífico conforme al siguiente detalle:

Institución Financiera	No. Operación	Monto otorgado	Saldo		Fechas (mm/dd/a aaa) Concesión	Interés Variable Vencimiento	%
			2018	2017			
Corporación Financiera Nacional	20441375	233.000	121.160	148.084	03/12/2012	12/04/2023	9,84
Corporación Financiera Nacional (a)	20441363	767.000	358.956	438.724	03/12/2012	12/04/2023	9,84
Banco del Pacífico (b)	40117989	80.000	49.452	74.181	10/07/2017	24/06/2020	9,76
Banco del Pacífico	40171959	30.000	28.446	0	02/05/2020	02/05/2020	9,76
		1.110.000	558.014	660.989			
(-) Porción Corriente			(160.823)	(131.422)			
Porción no corriente			397.191	529.567			

(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 m² y de 681.37 m².

(b) El crédito del Banco del Pacífico está garantizado con el terreno y edificación ubicado en el lote 12 mz 40 sector 01 en la Av. Baltra y 10 de marzo en Puerto Ayora cantón Santa Cruz.

10. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establece que las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% (2018) y 12% (2017) sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% (2018) y 22% (2017) sobre el resto de las utilidades.

La compañía distribuyó el 15% de Participación de Trabajadores en las Utilidades y pago el 25% (2018) y 22% (2017) por Impuesto a la Renta sobre la base imponible, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017, estos difieren del cálculo al aplicar las referidas tarifas, sobre la utilidad del ejercicio, a continuación la Conciliación respectiva:

INMOBILIARIA PERSA CIA. LTDA. (IMPERSA) EN LIQUIDACIÓN
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

CONCILIACION TRIBUTARIA: DETERMINACION DEL IMPUESTO A LA RENTA DEL AÑO		2018	2017
UTILIDAD DEL EJERCICIO		124.054	95.940
MENOS 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES		(18.608)	(14.391)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		105.446	81.549
MAS: GASTOS NO DEDUCIBLES		50.449	140.564
BASE IMPONIBLE PARA IMPUESTO A LA RENTA		155.895	222.113
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (BI *25%) (A)		38.974	48.865
ANTICIPO DEL IMPUESTO PARA PERIODO FISCAL (B)		0	19.689
EL IMPUESTO A LA RENTA ES EL MAYOR ENTRE (A) Y (B)		38.974	48.865
MENOS			
RETENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON EN EL EJERCICIO FISCAL		(27.644)	(27.592)
RETENCIONES FUENTE DE AÑOS ANTERIORES		(11.330)	(21.173)
SALDO - IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR		0	100

ASPECTOS RELACIONADOS CON EL IMPUESTO A LA RENTA:

• **Situación fiscal**

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, y hasta seis años cuando la Administración Tributaria considere que no se hubiere declarado todo o parte del impuesto.

La Compañía no ha sido fiscalizada hasta el año 2018, y no mantiene actas de determinación pendientes de resolución.

• **Determinación y pago del impuesto a la renta-**

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada periodo fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el periodo de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

• **Anticipo del impuesto a la renta-**

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

• **Dividendos en efectivo-**

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta:

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo, quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien, y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades.

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades.

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

• **IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD)-**

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), entre otros lo siguiente:

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

- Los pagos de capital o dividendos realizados al exterior, en un monto equivalente al valor del capital ingresado al país por un residente, sea como financiamiento propio sin intereses o como aporte de capital, siempre y cuando se hayan destinado a realizar inversiones productivas, y estos valores hubieren permanecido en el Ecuador por un periodo de al menos dos años contados a partir de su ingreso.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

REFORMAS TRIBUTARIAS EMITIDAS EN EL PERIODO FISCAL 2018:

Durante el periodo 2018, fueron promulgadas varias leyes que contienen efectos tributarios tales como:

Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal (RO Suplemento 309 del 21 de agosto de 2018)

Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal (RO Suplemento 392 de 20/12/2018).

A continuación, resumimos los aspectos más relevantes relacionados con el impuesto a la renta:

- Ley y Reglamento de la Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal
 - **Remisión de interés, multas y recargos.**- Se dispone la remisión del 100% de intereses, multas y recargos a las obligaciones tributarias vencidas antes del 2 de abril de 2018, la declaración del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2017, no se acogerá a la remisión.
 - **Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados.**- Las nuevas inversiones productivas en los sectores priorizados y que se encuentren fuera de los cantones de Quito y Guayaquil, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años. Aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.
 - **Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas por pagos al exterior.**- Las sociedades que reinviertan en el país desde el 50% o más de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Salida de Divisas por pagos al exterior, por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
 - **Exoneración del impuesto a la renta para inversiones en industrias básicas.**- Las nuevas inversiones productivas en industrias básicas, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años.
 - **Ingresos exentos para el pago de Impuesto a la Renta.**- Los ingresos por los dividendos y utilidades calculados después del pago del impuesto a la renta, a favor de sociedades nacionales o extranjeras, o de personas naturales no residentes en el Ecuador no serán exentos si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.

INMOBILIARIA PERSA CIA. LTDA. (IMPERSA) EN LIQUIDACIÓN
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

- **Tarifa del impuesto a la renta para sociedades.**- Los ingresos gravables obtenidos por sociedades aplicarán la tarifa del 25% más tres (3) puntos porcentuales cuando: a) La sociedad haya incumplido su deber de informar sobre su composición accionaria; o, b) Los derechos representativos de capital sea de un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.
- **Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para el impulso al deporte, la cultura y al desarrollo económico responsable y sustentable de la ciencia, tecnología e innovación.**- Los sujetos pasivos que reinviertan sus utilidades en el Ecuador en programas deportivos, culturales, de investigación científica o de desarrollo tecnológico acreditados por la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación tendrán una reducción del diez por ciento (10%) en programas calificados como prioritarios y, del ocho por ciento (8%) en el resto de programas y proyectos

11. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR AL PERSONAL

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Los pasivos por beneficios a empleados se presentan como sigue:

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
A CORTO PLAZO:			
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	11.1	13.686	20.191
BENEFICIOS SOCIALES		33.797	32.155
		<u>47.483</u>	<u>52.346</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>2018</u>	<u>2017</u>
Saldos al comienzo del año	20.191	8.418
Provisión del año 2018	18.608	20.191
Pagos efectuados	(25.113)	(8.418)
Saldos al fin del año 11.1	<u>13.686</u>	<u>20.191</u>

Al 31 de diciembre del 2018 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 2018 y 2017, las referidas cuentas por pagar correspondían a:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
HONORARIOS POR ADMINISTRACION (a)		
RENATO PEREZ CASTRO - GERENTE GENERAL	33.817	52.262
JULIAN PEREZ CASTRO - PRESIDENTE	23.846	58.820
APORTES PARA AUMENTO DE CAPITAL POR DEVOLVER (b)		
RENATO PEREZ CASTRO	101.881	101.881
JULIAN PEREZ CASTRO	101.882	101.882
	<u>261.426</u>	<u>314.845</u>

- (a) Honorarios profesionales netos de impuestos a favor de los socios en calidad de Administradores de la compañía, correspondientes a los meses de septiembre a diciembre del 2018. Honorarios que al 31 de Octubre, están pagados en su totalidad.
- (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, por cuanto la decisión es realizar un aumento de capital de mayor valor en especie. Se devolverán éstos aportes en función de la liquidez de la compañía.

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 las Otras cuentas por Pagar corresponden conforme al siguiente detalle:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
OBLIGACIONES CON EL IESS	9.146	10.576
PROPINA LEGAL-10% SERVICIO EN VENTAS	11.827	12.956
ANTICIPO PROFORMAS	2.694	3.729
RETENCION DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR PAGAR	5.643	2.134
RETENCIONES DE IMPUESTO A LA RENTA	8.474	3.906
SALARIOS POR PAGAR	26.366	0
OTROS	221	774
	<u>64.371</u>	<u>34.075</u>

Estos pasivos no generan intereses a favor los proveedores.

14. BENEFICIOS SOCIALES POST-EMPLEO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Los pasivos por beneficios a empleados post-empleo se presentan como sigue:

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
PROVISIONES POR BENEFICIOS POST-EMPLEO:			
PROVISION POR JUBILACION PATRONAL	14.1	14.213	11.286
PROVISION POR INDEMNIZACIÓN POR DESAHUCIO		11.160	17.028
		<u>25.373</u>	<u>28.314</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.

INMOBILIARIA PERSA CIA. LTDA. (IMPERSA) EN LIQUIDACIÓN
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

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 2018 y 2017, la Compañía mantiene registrado el respectivo pasivo, basado según estudio actuarial realizado el 4/12/2019 por Actuaría Consultores Cía. Ltda.

Los movimientos durante el año 2018 y 2017 de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reserva Actuarial por Jubilación Patronal		
Obligación por beneficios definidos al 1 de enero	11.286	7.318
Costo laboral por los servicios actuales (a)	4.776	2.755
Interés neto (Costo Financiero)	868	615
Perdida(Ganancia) actuarial (neto)	22	1.521
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(2.739)	(923)
Obligación por beneficios definidos al 31 de diciembre	14.1	<u>14.213</u>
		<u>11.286</u>

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 2018 y 2017, la Compañía mantiene registrado el respectivo pasivo, basado en las proyecciones para el año 2018 según estudio actuarial realizado el 4/12/2019, por la empresa Actuaría Consultores Cía. Ltda.

Los movimientos durante el año 2018 y 2017 de la obligación de Indemnización por desahucio fueron como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reserva Actuarial por Indemnización por Desahucio		
Obligación por beneficios definidos al 1 de enero	17.028	14.659
Costo laboral por los servicios actuales (a)	4.960	3.601
Interés neto (Costo Financiero)	1.287	1.213
Perdida(Ganancia) actuarial	(12.114)	(2.445)
Obligación por beneficios definidos al 31 de diciembre	14.2	<u>11.161</u>
		<u>17.028</u>

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 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>2018</u>	<u>2017</u>
CASTRO FUENTES SHIRLEY	90%	360	360
PEREZ CASTRO JULIAN	5%	20	20
PEREZ CASTRO RENATO	5%	20	20
ANTBAL			
	100,00%	<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.

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.ICI.CPAIFRS.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 deudor podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

19. SUPERAVIT POR REVALUACION DE PROPIEDADES

El superávit por revaluación fue originado en el 2012, por la revaluación de las Edificaciones de la compañía. En el 2018 la Compañía revalorizó un lote de terreno adquirido el mismo año.- El saldo acreedor de esta cuenta permite absorber pérdidas del ejercicio y también está disponible para aumentar el capital.- Gradualmente esta cuenta de Superávit, 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 para el año 2018 según estudio actuarial realizado el 4/12/2019, por la empresa Actuarial Consultores Cía. Ltda. (Ver Nota 14)

21. INGRESOS POR VENTAS

Durante los años 2018 y 2017 los ingresos fueron originados principalmente por la prestación de servicios de Hospedajes y ventas en el Bar y Restaurante del Hotel, se resumen como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
HOSPEDAJES	1.337.555	1.243.320
ALIMENTOS Y BEBIDAS	294.109	255.739
OTROS	33.917	96.751
	<u>1.665.581</u>	<u>1.595.810</u>

22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen de los costos y gastos de operación de los años 2018 y 2017, clasificados por función y naturaleza se presenta como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
SUELDOS Y SALARIOS	384.194	402.197
HONORARIOS PROFESIONALES Y DIETAS DE SOCIOS	306.984	305.730
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	17.302	48.098
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	67.735	97.113
GASTO DE DEPRECIACIÓN	82.525	81.591
SERVICIOS BASICOS	52.708	56.902
MÓVILIZACIÓN Y TRANSPORTE	50.591	19.348
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	24.526	13.075
PROMOCION Y PUBLICIDAD	5.585	13.455
PROVISION DE JUBILACIÓN PATRONAL	5.645	3.370
PROVISION DE INDEMNIZACIÓN POR DESAHUCIO	6.247	4.813
SUMINISTRO, MATERIALES Y REPUESTOS	5.352	5.277
ARRENDAMIENTOS	24.065	20.129
SEGUROS Y REASEGUROS	5.294	4.733
COMBUSTIBLE Y LUBRICANTES	5.606	5.251
OTROS	168.029	123.472
	<u>1.212.388</u>	<u>1.204.554</u>

23. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, 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 causa exógena.- En el caso de INMOBILIARIA PERSA CIA. LTDA. (IMPERSA) EN LIQUIDACIÓN, los precios de mercado de las obligaciones con la Corporación Financiera Nacional CFN y con el Banco Pacífico involucran el riesgo que estos 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 se incremente.

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 el 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 2018, 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

El 2 de Septiembre de 2019, se celebró un Contrato de Arriendo entre los señores Renato Aníbal Pérez Castro, Julián Alfredo Pérez Castro y la señora Shirley Raquel Castro Fuentes y la empresa INMOBILIARIA PERSA CIA. LTDA IMPERSA EN LIQUIDACIÓN) legalmente representada por el señor Renato Aníbal Pérez Castro en calidad de futuro ARRENDADOR y, por otra parte la empresa D&T SERVICIOS TURISTICOS GALAPAGOS S.A. SERTUG legalmente representada por la señora María de Lourdes Mendoza Arias en su calidad de futuro ARRENDATARIO.

Los inmuebles objetos del contrato son los destinados para el funcionamiento del HOTEL SOL Y MAR, tanto la TORRE SOLYMAR como la TORRE ISLASOL y todo lo que existe en ellos y que fueren destinados para su funcionamiento.

El plazo de duración del Contrato de arrendamiento será de 10 años el mismo que empezará a regir desde el 01 de enero del 2020. Ambas partes fijaron el canon mensual de arrendamiento en la cantidad de CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 50.000) mensuales más el Impuesto al Valor Agregado, el mismo que será cancelado durante los primeros cinco días del mes por adelantado, si el arrendatario se atrasare en el pago a partir del décimo primer día correrá el interés de mora aplicable hasta la fecha de pago efectivo.

A partir del 01 de enero del 2024 el canon mensual de arrendamiento será incrementado UN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA ANUALMENTE hasta finalizar el contrato. La notificación de terminación se deberá realizar por lo menos con

ciento ochenta (180) días de anticipación a la fecha de expiración, sino se entenderá por renovado por un plazo igual.

En el caso que el contrato se anulare de manera anticipada, la parte solicitante deberá cancelar a la otra parte por concepto de indemnización la cantidad equivalente a un canon de arrendamiento vigente a la fecha de terminación.


SR. RENATO PEREZ CASTRO
Gerente General


MHORIZON-ECUADOR S.A
Contador