



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA EXTERNA

A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:



**MAÑÍA:
INMOBILIARIA S.A. INMOCEDEPA.**

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO:

2017

EXAMINADO POR:
ECON. C.PA. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
SC - RNAE No. 626



Econ. Mary M. Anchandia Reyes

Auditor Externa
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

CONTENIDO:

➤ **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.**

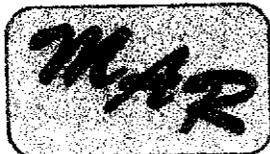
➤ **ESTADOS FINANCIEROS:**

- ✓ Estado de Situación Financiera.
- ✓ Estado de Resultado Integral.
- ✓ Estado de Cambios en el Patrimonio.
- ✓ Estado de Flujo de Efectivo.

➤ **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Páginas:

1. Identificación y objeto de la compañía.....	12
2. Bases para la elaboración de estados financieros y principales políticas contables aplicadas.....	12-14
3. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	15
4. Cuentas y documentos por cobrar	15
5. Activos por impuestos corrientes.....	16
6. Servicios y otros pagos anticipados.....	16
7. Propiedades, planta y equipo.....	17
8. Inversiones no corrientes	19
9. Cuentas y documentos por pagar.....	19
10. Obligaciones con la administración tributaria.....	20
11. Obligaciones con el IESS y empleados por pagar.....	20
12. Otras provisiones por pagar	21
13. Pasivos no corrientes	21
14. Capital social.....	22
15. Aportes futuras capitalizaciones.....	22
16. Superávit por Revalorización de propiedades, planta y equipo.....	22
17. Ganancias acumuladas.....	22
18. Ingresos netos.....	23
19. Costos y gastos operacionales.....	23
20. Conciliación tributaria.....	24
21. Reformas tributarias.....	25
22. Eventos subsecuentes.....	26



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DE AUDITORÍA EXAMINADO POR **EL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

A los Señores Accionistas de:
INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA

1. Opinión:

Hemos auditado los estados financieros de la compañía **INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA**, que comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas. Los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2016, no fueron examinados por nuestra firma auditora.

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la compañía **INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA**, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes).

2. Fundamentos 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 la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Somos independientes de la compañía **INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA**, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

3. Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros:

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF para Pymes) y del control interno que la administración 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 administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, los asuntos relacionados como empresa en funcionamiento utilizando dicho principio contable como base fundamental, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones.

La dirección de la compañía es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Dentro del cumplimiento de nuestro trabajo y de conformidad con las normas internacionales de auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional, tomando en consideración la aplicación del escepticismo profesional que debe cumplir el auditor.

Obtenemos información sobre el control interno importante para cumplir con el encargo de auditoría, con el fin de aplicar procedimientos de auditoría adecuados a la situación presentada y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.

Evaluamos la aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables reveladas en los estados financieros presentados por la administración.

Evaluamos en base a la evidencia de auditoría obtenida sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
RNAE 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento, situación que debemos revelar en nuestro informe de auditoría.

Informamos a la administración de la compañía los hallazgos significativos así como cualquier deficiencia importante del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

5. Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

*El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación e informe con relación a actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades si se llegaren a detectar en el desarrollo de nuestro encargo de auditoría y que ha sido requerido en el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el registro oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016 correspondientes a la compañía **INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA**, por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2017, serán emitidos por separado.*

Manta - Manabi - Ecuador, octubre 16 de 2018

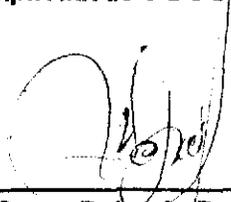

ECON MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
RUC: 1305016089001

**No. de Registro de la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE No. 626**

COMPAÑÍA INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>NOTAS</u>	
<u>ACTIVO</u>		<u>31-Dic 2017</u>	<u>31-Dic 2016</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	54.317	28.005
Cuentas y documentos por cobrar	4	44.184	62.683
Activos por impuestos corrientes	5	24.005	17.551
Servicios y otros pagos anticipados	6	21.234	44.000
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		143.740	152.238
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO			
	7		
Terreno		650.385	428.836
Edificio		535.441	340.426
Maquinaria y equipo		4.938	4.938
Total de costo		1.190.763	774.200
(-) Depreciación acumulada		(53.225)	(25.959)
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		1.137.538	748.241
INVERSIONES NO CORRIENTE	8	1.137.538	748.241
Inversión de Poliza a Largo Plazo		640.321	600.831
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		1.777.860	1.349.072
TOTAL DE ACTIVO		1.921.599	1.501.310

Las notas explicativas 3 a 8 son parte integrante de los estados financieros.

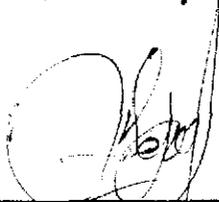

 Sr. Cesar Delgado Panchana
 GERENTE GENERAL


 Econ. Fanny Cedeño Macías
 CONTADORA GENERAL

COMPAÑÍA INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>NOTAS</u>	<u>31-Dic 2017</u>	<u>31-Dic 2016</u>
<u>PASIVO</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	9	32.419	43.648
Obligaciones con la administración tributaria	10	42.343	1.620
Obligaciones con el IESS y empleados por pagar	11	44.039	6.020
Otras provisiones por pagar	12	47.724	31.335
TOTAL PASIVO CORRIENTE		166.526	82.623
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otras cuentas y documentos por pagar relacionados	13	991.373	935.586
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		991.373	935.586
TOTAL PASIVO		1.157.899	1.018.209
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	14	800	800
Aportes futuras capitalizaciones	15	11.331	11.331
Superávit revalorización de propiedades, planta y equipo	16	195.015	-
Ganancias acumuladas	17	432.045	358.924
Ganancia neta del período		124.510	112.047
TOTAL PATRIMONIO		763.701	483.102
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.921.599	1.501.310

Las notas explicativas 9 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

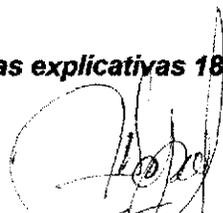

 Sr. Cesar Delgado Panchana
 GERENTE GENERAL


 Econ. Fanny Cedeño Macías
 CONTADORA GENERAL

COMPAÑÍA INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>NOTAS</u>	<u>31-Dic 2017</u>	<u>31-Dic 2016</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ventas netas	18	253.071	201.163
(-) Costo de ventas		-	-
GANANCIA BRUTA		253.071	201.163
(-) GASTOS OPERACIONALES:			
	19		
Administración y ventas		(100.539)	(709.669)
Financieros		(102)	(95)
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		(100.641)	(709.764)
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES			
Otros ingresos		40.296	620.648
TOTAL OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		40.296	620.648
GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		192.727	112.047
(-) 15% participación de trabajadores	20	(28.909)	(16.807)
Ganancia después de participación de trabajadores		163.818	95.240
(+) Gastos no deducibles	21	14.854	5.300
SALDO GANANCIA GRAVABLE		178.672	100.540
(-) 22% impuesto a la renta	22	(39.308)	(22.119)
GANANCIA NETA DEL PERÍODO		124.510	73.121

Las notas explicativas 18 a 22 son parte integrante de los estados financieros.


 Sr. Cesar Delgado Panchana
 GERENTE GENERAL


 Econ. Fanny Cedeño Macías
 CONTADORA GENERAL

COMPANÍA INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTES ACC. FUTURAS CAPITALIZACIONES	GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
				GANANCIA NETA DEL PERÍODO		
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	800	11.331	254.898	104.025		377.055
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:						
Transferencia ganancia 2015	-	-	104.025	(104.025)		-
Ganancia neta del periodo	-	-	-	112.047		112.047
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	800	11.331	358.924	112.047		483.102
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:						
Transferencia ganancia 2016	-	-	112.047	(112.047)		-
(-) Rebeja de 15% del 2016	-	-	(16.807)	-		(16.807)
(-) Rebeja de 22% del 2016	-	-	(22.119)	-		(22.119)
Ganancia neta del periodo	-	-	-	124.510		124.510
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	800	11.331	432.045	124.510		568.886

Las notas explicativas 14 a 17 son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Cesar Delgado Panchana
GERENTE GENERAL



Econ. Fanny Cedeño Macías
CONTADORA GENERAL

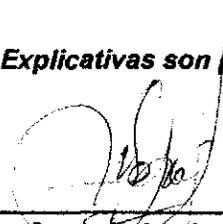
COMPAÑÍA INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	31-Dic 2017
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	387.089
Clases de cobros por actividades de operación	438.071
(+) Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	287.960
(+) Otros cobros por actividades de operación	109.388
Clases de pagos por actividades de operación	(50.983)
(-) Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(79.888)
(-) Pagos a y por cuenta de los empleados	28.905
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	40.724
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(416.563)
(-) Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(416.563)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	55.787
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	55.787
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	26.312
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	28.005
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	54.317

CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	192.727
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	115.138
(+/-) Ajustes por gasto de depreciación y amortización	27.266
(+/-) Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(39.308)
(+/-) Ajustes por gasto por participación trabajadores	(28.909)
(+/-) Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	156.089
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	78.224
(+/-) (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	18.499
(+/-) (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(6.454)
(+/-) (Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(16.724)
(+/-) Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(11.228)
(+/-) Incremento (disminución) en anticipos de clientes	16.389
(+/-) Incremento (disminución) en otros pasivos	78.742
FLUJOS DE EFECTIVOS NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	387.089

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


Sr. Cesar Delgado Panchana
GERENTE GENERAL


Ing. Fanny Cedeño Macias
CONTADORA GENERAL

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.

La compañía **INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA.**, fue constituida en la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, mediante escritura pública el 24 de agosto del año 2005, ante la Notaría Cuarta del cantón Manta e inscrita en el Registro Mercantil de dicho cantón el 15 de noviembre del 2005 bajo el No. 675 y anotado en el repertorio general con el No. 1983 para dar cumplimiento a la resolución No.05.P.DIC.0000460 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del 21 de octubre de 2005. Cuenta con expediente societario No. 35926.

El representante legal de la compañía es el Sr. Delgado Panchana Cesar Efrén, con un período de duración de 5 años, contados a partir del 20 de junio de 2016, fecha en que fue inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Manta.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en el cantón Manta, parroquia Tarqui, Av. 105 S/N, calle 105 y 106, su No. de RUC es 1391735278001.

El objeto social de la compañía es el alquiler de bienes inmuebles propios o arrendados como edificios de apartamentos y viviendas.

2. BASE PARA LA ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS.

Las políticas contables más importantes utilizadas por la compañía en la preparación de sus estados financieros se detallan a continuación:

a. Preparación de los estados financieros. -

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes), La Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley.

Las cifras presentadas por la compañía se encuentran en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en el año 2000 y en idioma castellano.

f. Provisiones.

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente, como resultado de un evento pasado, que sea probable que la compañía utilice recurso para liquidar la obligación. El monto reconocido como provisión representa la mejor estimación de los pagos requeridos para liquidar la obligación presente a la fecha de cierre de los estados financiero.

g. Reconocimiento de ingresos. -

La compañía reconoce ingresos por el alquiler de bienes inmuebles propios o arrendados como edificios de apartamentos y viviendas.

h. Reconocimientos de gastos administrativos y operativos.

Los gastos son aquellos que surgen en la actividad ordinaria de la Compañía. Los gastos administrativos, de ventas, financieros y otros gastos son reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo del bien o servicio.

ESPACIO EN BLANCO

El sistema contable actual que posee la compañía cumple con todos los requisitos de la Ley de Propiedad Intelectual, adquirido de conformidad con el ordenamiento vigente.

b. Disponibilidades. -

Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tiene una disponibilidad inmediata, todo el efectivo disponible y saldos en bancos para el normal funcionamiento sus actividades.

Se reconoce la cuenta de bancos como el dinero disponible que se pueda utilizar en el momento que se crea oportuno. Los intereses generados por el importe de esas cuentas serán reconocidos como ingresos o gastos según corresponda.

c. Documentos y cuentas por cobrar corrientes.-

Representan los derechos exigibles provenientes de alquileres de bienes inmuebles de operaciones relacionadas con la actividad principal de la compañía, debiendo mostrarse separadamente los importes a cargo de empresas relacionadas y de aquellos comprometidos en garantía con vencimiento inferior a un año.

d. Propiedades, planta y equipo.

Se registran al valor de adquisición según corresponda, las adiciones significativas son activadas de acuerdo a las políticas de la compañía, mientras que los desembolsos por mantenimiento, reparaciones o renovaciones menores que no mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conforme se incurren. Las ganancias o pérdidas resultantes de ventas o retiros de propiedades, planta y equipo se incluyen en los resultados del año en que se realizan.

e. Cuentas por pagar.-

Está representado por todas las partidas que representan obligaciones de la empresa que incluye cuentas por pagar provenientes de proveedores, tributos, remuneraciones, beneficios sociales, anticipo a clientes, garantías recibidas, y otras cuentas por pagar diversas.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO. -

Los saldos contables de la cuenta efectivos y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 presentan los siguientes valores:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
Bancos	a)		
Banco de Guayaquil Cta. Cte. No.14007717		38,668	28,005
Cheques posfechados	b)	15,649	-
TOTAL		54,317	28,005

- a) *Comprenden fondos de liquidez y de disponibilidad inmediata en institución bancaria del ámbito local, que la compañía mantiene para atender sus gastos operativos normales y permanentes de carácter obligatorios.*
- b) *Valores pendientes de cobro por cheques posfechados que la caja recibió como pago de facturas a clientes relacionados locales.*

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR. -

A diciembre 31 de 2017 y 2016 las cuentas y documentos por cobrar está conformado por:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
Cuentas por cobrar	a)		
Relacionadas		-	55,733
Talacsa S.A		2,080	-
Cedepa e Hijos S.A.		4,268	-
Cedepa S.A.		33,286	-
No relacionadas		-	-
Cuentas por cobrar varios		4,550	6,950
TOTAL		44,184	62,683

- a) *Constituyen valores facturados y pendientes de cobro a clientes relacionados y no relacionados locales, correspondientes a arriendo de bienes inmuebles con vencimientos corrientes.*

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES. -

Los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre 2017 y 2016 reflejan los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Iva en compra	957	129
Retenciones de IVA	1,997	1,542
Retenciones a la fuente (2017)	21,052	15,880
TOTAL	24,005	17,551

Valores tributarios a favor de la compañía, los mismos que son utilizados como crédito tributario fiscales en las respectivas declaraciones mensuales de Impuesto al Valor agregado (IVA) y anual de Impuesto a la Renta de Sociedades.

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS. -

Su saldo lo conforman las siguientes cuentas contables al 31 de diciembre 2017 y 2016:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Seguros pagados por anticipado	604	-
Otros pagos anticipados	20,630	44,000
Anticipos varios		
TOTAL	21,234	44,000

a) Corresponde a valores entregados a proveedores locales del periodo anterior y del presente periodo de manera anticipada, los mismos que serán liquidados en el momento de la entrega de lo requerido por la compañía y contra entrega de la factura.

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-

Las propiedades, planta y equipo han sido valorizados al costo de adquisición y sus depreciaciones fueron determinadas en base al método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes y a las Normas de Contabilidad vigentes.

Las depreciaciones se registran con cargo a costos y gastos operacionales del año, utilizando las tasas estimadas y estipuladas en la Ley de Régimen Tributario Interno. Los porcentajes que se aplican constan en el siguiente cuadro de propiedades, planta y equipo.

Durante el ejercicio económico del 2017, la compañía registra aumento a la cuenta Edificio Matriz (GALPON), debido a la valorización del edificio tomando como referencia el avalúo del catastro municipal por un valor USD\$ 380.739. Adquirió terrenos por un valor USD\$ 221,068, en los barrios San Pedro y María Auxiliadora de la ciudad de Manta, los cuales se registraron a precio de costo.

*La compañía **INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA** mantiene al 31 de diciembre de 2017 para el cumplimiento de su actividad, las siguientes propiedades, planta y equipo:*

(Ver cuadro de movimientos de propiedades, planta y equipo).

ESPACIO EN BLANCO

COMPANÍA INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

7 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (Continuación)

INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA				
MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO				
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016				
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)				
Descripción	Saldo al 31/12/16	Adiciones	Saldo al 31/12/17	% DEPREC.
COSTO				
NO DEPRECIABLES.				
Terrenos	428.836	221.548	650.385	
DEPRECIABLES				
Edificios	340.426	195.015	535.441	5
Maquinarias y equipo	4.938	-	4.938	10
SUBTOTAL	774.200	416.563	1.190.763	
(-) Dep. Acum. Edificios	(23.836)	(26.772)	(50.608)	
(-) Dep. Acum. Maquinaria y equipo	(2.123)	(494)	(2.617)	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(25.959)	(27.266)	(53.225)	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	748.241	389.297	1.137.538	

8. INVERSIONES NO CORRIENTES. -

Representan a certificados de inversión Solidario Contigo del Banco Solidario. El saldo contable al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

DESCRIPCIÓN	PLAZO (días)	Vigencia		%	VALORES US\$	
		Desde	Hasta		31/12/2017	31/12/2016
Solidario Contigo	121	20/11/2017	21/03/2018	4.86%	640,321	600,831
TOTAL					640,321	600,831

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR. -

Los saldos de las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son como se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
Cuentas por pagar proveedores locales No Relacionadas	a)	32,419	43,648
TOTAL		32,419	43,648

- a) Saldo registrado por la compañía en años anteriores y del presente ejercicio económico pendientes de cancelar que corresponden a proveedores no relacionados.

ESPACIO EN BLANCO

10. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA. -

A diciembre 31 de 2017 y 2016 los impuestos pendientes de pago al Servicio de Rentas Internas son:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
Iva en venta		2,918	1,607
Retenciones en la fuente		117	13
Impuesto a la renta (2017)	a)	39,308	-
TOTALES		42,343	1,620

- a) Constituye la provisión para el Impuesto a la Renta de Sociedades que se calcula mediante la tasa de impuesto (22%) aplicable a las ganancias gravables (Ver nota No 20).

11. OBLIGACIONES CON EL IESS Y EMPLEADOS POR PAGAR. -

Representan aquellas obligaciones (IESS y beneficios sociales) que la empresa proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios prestados al 31 de Diciembre de 2017 y 2016. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
Sueldos por pagar		11,500	4,346
Décimo tercer sueldo		1,024	400
Décimo cuarto sueldo		1,314	720
Vacaciones		512	200
Fondo de reservas		100	100
Utilidad 15% part. trabajadores	a)	28,909	-
Aportes por pagar IESS		680	254
TOTALES		44,039	6,020

- a) Valor correspondiente a la provisión utilidad 15% participación para trabajadores que es registrado con cargo a resultados del ejercicio en que se devenga (Ver nota No. 20).

12. OTRAS PROVISIONES POR PAGAR. –

Saldos contables de otras provisiones por pagar a diciembre 31 de 2017 y 2016.

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Valores varios por pagar	47.724	31.335
TOTALES	47.724	31.335

Saldo registrado por la compañía en años anteriores y del presente ejercicio económico auditado, que corresponden a provisiones de sueldos y 15 % participación de utilidades a trabajadores pendientes de cancelar a accionistas que se encuentran bajo relación de dependencia en la compañía.

13. PASIVOS NO CORRIENTES. -

El rubro de pasivos no corrientes, a diciembre 31 de 2017 y 2016 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Otras cuentas por pagar relacionadas César Efrén Delgado Panchana	991.373	935.586
TOTAL	991.373	935.586

Comprenden valores por cancelar de años anteriores y del presente ejercicio económico al Sr. Cesar Efrén Delgado Panchana accionista mayoritario como resultado del reconocimiento a cuentas de activos, valores por concepto de terrenos y edificación que se encontraban a nombre de la compañía bajo escritura pública y otros préstamos, dichos valores no han generado intereses.

14. CAPITAL SOCIAL. -

Constituye el monto total del capital de la compañía, representado por acciones y que consta en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil.

El capital social de la compañía a diciembre 31 de 2017 está conformado por 800.00 acciones ordinarias cuyo valor nominal es de US\$ 1.00 cada una, distribuido de la siguiente manera:

Accionistas	Nacionalidad	%	Valor Total USD
<i>Delgado Panchana César Efrén</i>	<i>Ecuador</i>	<i>99.00</i>	<i>792</i>
<i>Delgado Pinargote César Maximino</i>	<i>Ecuador</i>	<i>0.50</i>	<i>4</i>
<i>Delgado Pinargote Eliana Gabriela</i>	<i>Ecuador</i>	<i>0.50</i>	<i>4</i>
TOTAL		100.00	800

15. APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES. -

Representa a los aportes de los accionistas para ser capitalizados. El saldo contable que la compañía mantiene al 31 de diciembre de 2017 es de \$ 11,331.38.

16. SUPERÁVIT POR REVALORIZACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-

La compañía al 31 de diciembre de 2017, reconoce por revalorización de edificios el valor de \$ 195.015., tomando como base el avalúo catastral del Municipio de la ciudad de Manta.

17. GANANCIAS ACUMULADAS. -

Comprende a los saldos de los resultados de ejercicios económicos de años anteriores y que se encuentran a libre disposición de los accionistas, los mismos que al 31 de diciembre de 2017 y 2016, presentan lo siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<i>Saldo al inicio del año</i>	<i>470,970</i>	<i>358,924</i>
<i>Transferencias de ganancia 2016</i>	<i>-</i>	<i>112,047</i>
<i>(-) Rebaja de 15% del 2016</i>	<i>(16,807)</i>	<i>-</i>
<i>(-) Rebaja de 22% del 2016</i>	<i>(22,119)</i>	<i>-</i>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	432,045	470,970

18. INGRESOS NETOS. -

Los ingresos obtenidos por las ventas de las actividades operacionales de la compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016, comprenden lo siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	31/12/2017	31/12/2016
Ingresos de Actividades Ordinaria		
Arriendos de Inmuebles	253,071	201,163
Otros Ingresos		
Intereses Ganados por Inversión	40,296	-
Ingresos por Indemnización	-	620,648
TOTAL	293,368	821,811

Ingresos de actividades ordinarias reconocidos exclusivamente por arriendo de bien inmueble a compañías relacionadas e intereses ganados por inversión colocada como certificados de depósitos a plazo en el Banco Solidario, institución financiera local.

19. COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES.-

Los costos y gastos originados por las actividades operacionales de la compañía y presentados en el estado de resultados integral al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	31/12/2017	31/12/2016
Gastos		
Administración		
Sueldos y Salarios	(7,495)	(4,800)
Decimo Tercero Sueldo	(625)	(400)
Decimo Cuarto Sueldo	(594)	(366)
Aporte Patronal, IECE y SETEC	(911)	(579)
Fondo de Reserva	(400)	(400)
Vacaciones	(312)	(200)
Honorarios Profesionales	(8,169)	(7,275)
Mantenimientos y Reparaciones	(40,608)	(37,657)
Lubricantes y Combustibles	(122)	-
Suministros y Materiales	(7,324)	(3,004)
Gastos Servicios Básicos	-	(603)
Depreciación Activos Fijos	(27,266)	(12,412)
Servicios Públicos	-	(193)
Otros Servicios	(10)	(1,694)
Otros Gastos	(29)	-
Seguros y Reaseguros	(604)	(13,756)
Arriendo mercantiles	-	(8,929)
Catástrofe por Terremoto	-	(613,093)
Servicios bancarios	(102)	(95)
Gasto de Deterioro	-	(390)
Impuestos y contribuciones	(6,072)	(3,919)
Total de Gastos de Administración	(100,641)	(709,764)

20. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA. -

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la determinación del 15% participación de trabajadores, del 22% del impuesto a la renta causado y del impuesto a pagar de la compañía queda establecida en la siguiente conciliación tributaria:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	31/12/2017	31/12/2016
Utilidad Contable	192,726.56	112,046.89
Menos:		
15% Participación de Trabajadores	28,908.98	16,807.03
Más:		
Gastos No Deducibles Locales	14,854.07	5,300.00
BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%	178,671.65	100,539.86
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	39,307.76	22,118.77
CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE		
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	39,307.76	22,118.77
Menos:		
Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	-	-
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	39,307.76	22,118.77
Más:		
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	-	-
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	21,051.66	15,880.18
Crédito Tributario de Años Anteriores	-	-
SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR	18,256.10	6,238.59
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	-	-

21. REFORMAS TRIBUTARIAS.-

En el Suplemento al Registro Oficial No. 135 del 07 de diciembre de 2017, se expidió el Decreto Presidencial No. 210 sobre el Anticipo de Impuesto a la Renta, mediante el cual se decreta lo siguiente:

- La rebaja del 100% del pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a quinientos mil (US \$ 500.000,00) dólares de los Estados Unidos de América.
- La rebaja del 60% en el valor a pagar del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de entre quinientos mil (US \$ 500.000,01) dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar hasta un millón (US \$ 1'000.000,00) de los Estados Unidos de América.
- La rebaja del 40% en el valor a pagar del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de un millón (US \$ 1'000.000,01) de dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar o más.

En el Segundo Suplemento al Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017, se expidió La Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, los principales cambios en la Ley de Régimen Tributario Interno fueron los siguientes:

- Efectúense en el artículo 37 la siguiente reforma:
 - a. Sustituir "22" por "25"; así como "del 25" por "la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales".

21. REFORMAS TRIBUTARIAS.- (Continuación)

- Efectúense en el artículo 41 la siguiente reforma a continuación del último inciso del literal b) del numeral 2 agréguese el siguiente inciso:
 - a) “Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio”.

- Efectúense en el artículo 103 la siguiente reforma:
 - a) Sustitúyase la frase “cinco mil dólares de los Estados Unidos de América USD \$ 5.000,00” por “mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 1.000,00).

22. EVENTOS SUBSECUENTES.-

Al 31 de diciembre de 2017 y a la fecha de la emisión de este informe, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos.

ESPACIO EN BLANCO