



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

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

INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA EXTERNA

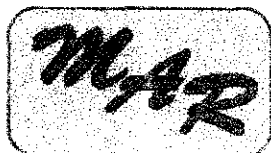
A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:

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

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO:

2018

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



Econ. Mary M. Anchundia 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.

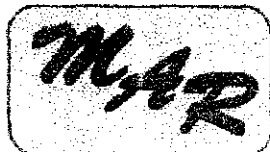
➤ ESTADOS FINANCIEROS:

- ✓ 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
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.....	21
12. Otras provisiones por pagar	21
13. Obligaciones con instituciones financieras L/P.....	21
14. Otras cuentas y documentos por pagar relacionados.....	22
15. Capital social.....	23
16. Reserva legal.....	23
17. Aportes de accionistas para futuras capitalizaciones.....	23
18. Superávit por Revalorización de propiedades, planta y equipo.....	24
19. Ganancias acumuladas.....	24
20. Ingresos netos.....	24



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

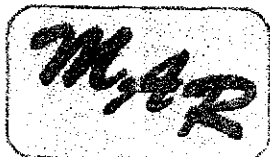
Abogada Contable
RNAE 626 - RUC 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

21. Costos y gastos operacionales.....	25
22. Conciliación tributaria.....	26
23. Transacciones y saldos con partes relacionadas.....	27
24. Reformas tributarias.....	28
25. Eventos subsecuentes.....	28

➤ **ABREVIATURAS:**

- ✓ NIC: Normas Internacionales de Contabilidad.
- ✓ NIIF PYMES: Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.
- ✓ IASB: Comité de Normas Internacionales de Contabilidad.
- ✓ SRI: Servicios de Rentas internas.
- ✓ LORTI: Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.
- ✓ RLRTI: Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.
- ✓ US\$: Dólares de los Estados Unidos de América.

ESPACIO EN BLANCO



Econ. Mary M. Anahanda Reyes

Auditor Interno
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 2018 y 2017, 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 2017, fueron examinados por nuestra firma auditora, cuyo informe de fecha 16 de octubre de 2018 fue emitido sin salvedades.

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 2018 y 2017, 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. Anchandia Reyes

Auditor Externa

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 - RUC 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 2018, serán emitidos por separado.

Manta - Manabí - Ecuador, abril 26 de 2019

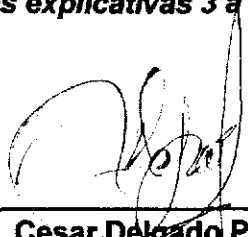
ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
RUC: 1305016089001

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

INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>NOTAS</u>	
<u>ACTIVO</u>		31-Dic 2018	31-Dic 2017
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	58.607	54.317
Cuentas y documentos por cobrar	4	74.634	44.184
Activos por impuestos corrientes	5	34.758	24.005
Servicios y otros pagos anticipados	6	22.653	21.234
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		190.651	143.740
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades planta y equipo neto	7	1.378.115	1.137.538,40
Inversión de Poliza a Largo Plazo	8	1.780.878	640.321
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		3.158.993	1.777.860
TOTAL DE ACTIVO		3.349.643	1.921.599

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

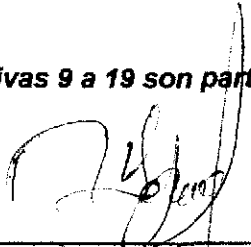

Sr. Cesar Delgado Panchana
GERENTE GENERAL


Econ. Fanny Cedeño Macías
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>NOTAS</u>	
		<u>31-Dic</u>	<u>31-Dic</u>
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>PASIVO</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	9	49.687	32.419
Obligaciones con instituciones financieras		1.451	-
Obligaciones con la administración tributaria	10	35.744	42.343
Obligaciones con el IESS y empleados por pagar	11	5.798	44.039
Otras provisiones por pagar	12	18.078	47.724
TOTAL PASIVO CORRIENTE		110.758	166.526
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras L/P	13	51.401	-
Otras cuentas y documentos por pagar relacionados	14	2.264.606	991.373
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		2.316.007	991.373
TOTAL PASIVO		2.426.765	1.157.899
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	15	800	800
Reserva legal	16	8.993	-
Aportes futuras capitalizaciones	17	11.331	11.331
Superávit revalorización de propiedades, planta y equipo	18	195.015	195.015
Ganancias acumuladas	19	625.806	432.045
Ganancia neta del período		80.934	124.510
TOTAL PATRIMONIO		922.878	763.701
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		3.349.643	1.921.599

Las notas explicativas 9 a 19 son parte integrante de los estados financieros.

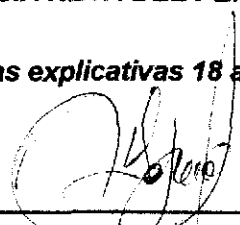

Sr. Cesar Delgado Panchana
GERENTE GENERAL


Econ. Fanny Cedeño Macías
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>NOTAS</u>	<u>31-Dic 2018</u>	<u>31-Dic 2017</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ventas netas	20	292.257	253.071
GANANCIA BRUTA		<u>292.257</u>	<u>253.071</u>
(-) GASTOS OPERACIONALES:	21		
Administración y ventas		(219.749)	(100.539)
Financieros		(4.226)	(102)
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		<u>(223.974)</u>	<u>(100.641)</u>
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES			
Otros ingresos		51.197	40.296
TOTAL OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		<u>51.197</u>	<u>40.296</u>
GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>119.480</u>	<u>192.727</u>
(-) 15% participación de trabajadores	22	-	(28.909)
GANANCIA DESPUÉS DE PART. TRABAJADORES		<u>119.480</u>	<u>163.818</u>
(+) Gastos no deducibles	22	14.854	14.854
SALDO GANANCIA GRAVABLE		<u>134.334</u>	<u>178.672</u>
(-) 22% impuesto a la renta	22	(29.554)	(39.308)
GANANCIA ANTES DE RESERVA LEGAL		<u>89.927</u>	<u>124.510</u>
(-) 10% reserva legal	16	(8.993)	-
GANANCIA NETA DEL PERÍODO		<u>80.934</u>	<u>124.510</u>

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

INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)							
DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	APORTES ACC. FUTURAS CAPITALIZACIONES	SUPERÁVIT POR REVALORIZACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	
						GANANCIA NETA DEL PERÍODO	
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)	-
(-) Rebaja de 15% del 2016	-	-	-	-	(16.807)	-	(16.807)
(-) Rebaja de 22% del 2016	-	-	-	-	(22.119)	-	(22.119)
Superávit por revalorización de propiedades, planta y equipo	-	-	-	195.015	-	-	195.015
Ganancia neta del período	-	-	-	-	-	124.510	124.510
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	800	-	11.331	195.015	432.045	124.510	763.701
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:							
Transferencia ganancia 2017	-	-	-	-	124.510	(124.510)	-
Ajuste a cuentas patrimoniales	-	-	-	-	69.251	-	69.251
Reserva legal 2018	-	8.993	-	-	-	-	8.993
Ganancia neta del período	-	-	-	-	-	80.934	80.934
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	800	8.993	11.331	195.015	625.806	80.934	922.878

Las notas explicativas 15 a 19 son parte integrante de los estados financieros.


Eron Fanny Cedeno Macias
CONTADORA GENERAL


Sr. Cesar Delgado Panchana
GERENTE GENERAL

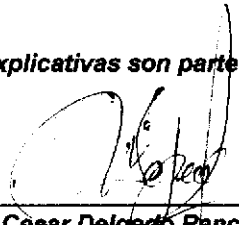
INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO	31-Dic 2018	31-Dic 2017
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	86.603	387.089
Clases de cobros por actividades de operación	328.744	438.071
(+) Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	232.160	287.960
(+) Otros cobros por actividades de operación	103.183	109.388
Clases de pagos por actividades de operación	(242.140)	(50.983)
(-) Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(190.615)	(79.888)
(-) Pagos a y por cuenta de los empleados	(51.525)	28.905
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(6.600)	40.724
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(1.408.399)	(416.563)
(-) Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(267.842)	(416.563)
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(1.140.557)	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	1.326.085	55.787
(+) Financiación por préstamos a largo plazo	52.852	-
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	1.273.233	55.787
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	4.289	26.312
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	54.317	28.005
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	58.607	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	119.480	192.727
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	66.963	115.138
(+/-) Ajustes por gasto de depreciación y amortización	27.266	27.266
(+/-) Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(29.554)	(39.308)
(+/-) Ajustes por gasto por participación trabajadores	-	(28.909)
(+/-) Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	69.251	156.089
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(99.840)	79.224
(+/-) (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(30.450)	18.499
(+/-) (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(10.752)	(6.454)
(+/-) (Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(1.419)	(16.724)
(+/-) Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	17.268	(11.228)
(+/-) Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(29.647)	16.389
(+/-) Incremento (disminución) en otros pasivos	(44.840)	78.742
FLUJOS DE EFECTIVOS NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	86.603	387.089

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


Sr. Cesar Delgado Panchana
GERENTE GENERAL


Ing. Fanny Cedeño Macías
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 la compra, venta, alquiler, explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

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.

a. Preparación de los estados financieros. – (Continuación)

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.

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. -

Los ingresos se medirán de acuerdo con el valor razonable de la contrapartida recibida

El ingreso se reconocerá cuando el importe de los ingresos pueda ser medido con fiabilidad. 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

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO. -

Los valores de la cuenta efectivos y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 presentan los siguientes valores:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
Bancos	a)		
Banco de Guayaquil Cta. Cte. No.14012591		37.650	38.668
Banco Internacional Cta. Cte. No.7100611154		12.421	-
Cheques posfechados	b)	8.536	15.649
TOTAL		58.607	54.317

a) Corresponden a fondos de liquidez y de disponibilidad inmediata en instituciones bancarias locales con la calificación que van desde AAA-/AAA, 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 locales.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR. -

A diciembre 31 de 2018 y 2017 las cuentas y documentos por cobrar está conformado por:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
Cuentas y documentos por cobrar			
Relacionadas	a)	74.634	39.634
No relacionadas		-	4.550
TOTAL		74.634	44.184

a) Constituyen valores facturados y pendientes de cobro a clientes relacionados, correspondientes a arriendo de bienes inmuebles con vencimientos corrientes. (Ver nota N° 23 Transacciones y saldos con partes relacionadas)

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES. -

Los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre 2018 y 2017 reflejan los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
Iva en compra		3.813	957
Retenciones de IVA		6.575	1.997
Retenciones a la fuente (2018)	a)	24.370	21.052
TOTAL		34.758	24.005

- a) Saldos tributarios favorables para la compañía, que se pueden utilizar como compensación en la declaración anual del Impuesto a la Renta de Sociedades; o ser solicitados al fisco como pago en exceso o pago indebido de ser el caso, y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración, según a lo indicado en el art. 47 de la LORTI.

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS. -

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, el saldo de la cuenta servicios y otros pagos anticipados es como sigue:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
Seguros pagados por anticipado		648	604
Otros pagos anticipados	a)		
Anticipos varios		22.005	20.630
TOTAL		22.653	21.234

- a) Corresponde a valores entregados a proveedores locales del periodo anterior y del presente ejercicio 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 2018, la compañía registra aumento a la cuenta terrenos, debido a la adquisición de dos terrenos el primero por un valor USD\$ 93.000 ubicado vía al aeropuerto entre av. 110 y 102 parroquia Tarquí, y el segundo por un valor USD\$ 102.663 ubicado en el cantón Jaramijó Punta Blanca los cuales se registraron a precio de costo según comprobantes de pago.

Además se crea la cuenta construcciones en proceso donde se contabiliza costos de mejoras en terreno (cambio de suelos, construcción de cerramiento y demás estudios) por un valor de USD\$ 72.179; donde se desarrollara un proyecto de vivienda, el cual se encuentra ubicado en el barrio María Auxiliadora vía al aeropuerto;

La compañía **INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA** mantiene al 31 de diciembre de 2018 para el cumplimiento de su actividad, las siguientes propiedades, planta y equipo:

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

ESPACIO EN BLANCO

INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(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 2018 Y 2017 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)				
Descripción	Saldo al 31/12/17	Adiciones	Saldo al 31/12/18	% DEPREC.
COSTO				
NO DEPRECIABLES				
Contrucciones en curso	-	72.179	72.179	
Terrenos	650.385	195.663	846.048	
DEPRECIABLES				
Edificios	340.426	-	340.426	5
Edificios (Revaluación)	195.015	-	195.015	5
Maquinarias y equipo	4.938	-	4.938	10
SUBTOTAL	1.190.763	267.842	1.458.606	
(-) Dep. Acum. Edificios	(35.754)	(11.918)	(47.672)	
(-) Dep. Acum. Edificios - Revalorización	(14.854)	(14.854)	(29.708)	
(-) Dep. Acum. Maquinaria y equipo	(2.617)	(494)	(3.111)	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(53.225)	(27.266)	(80.491)	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1.137.538	240.576	1.378.115	

8. INVERSIONES NO CORRIENTES.-

El saldo contable de las inversiones no corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
Inversiones en poliza largo plazo	1.780.878	640.321
TOTAL	1.780.878	640.321

Representan certificados de depósito a plazo fijo que la compañía mantiene en el Banco Solidario según el siguiente detalle:

DESCRIPCIÓN	PLAZO (días)	Vigencia		%	VALORES US\$
		Desde	Hasta		31/12/2018
Certificado de depósito a plazo					
Solidario	365	21/11/2018	21/11/2019	8,00%	839.598
Solidario	421	11/12/2017	5/2/2019	6,35%	941.280
TOTAL					1.780.878

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR. -

Los saldos de las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son como se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
Cuentas por pagar proveedores locales No Relacionadas	49.687	32.419
TOTAL	49.687	32.419

Valores pendientes de cancelar a proveedores no relacionados, con créditos concedidos de 30 y 60 días.

10. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA. -

A diciembre 31 de 2018 y 2017 los impuestos pendientes de pago al Servicio de Rentas Internas son:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
Iva en venta		5.861	2.918
Retenciones de IVA	a)	135	117
Retenciones en la fuente	a)	194	-
Impuesto a la renta (2018)	b)	29.554	39.308
TOTALES		35.744	42.343

a) Corresponden a la provisión de impuestos fiscales del mes de diciembre del presente ejercicio económico.

b) Constituye a la provisión del Impuesto a la Renta de Sociedades calculada con la tarifa impositiva para sociedades determinada en el art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno. Para el ejercicio fiscal 2018, la compañía se acoge a la rebaja del 25% al 22% del Impuesto a la Renta por haber obtenido ingresos inferiores a \$ 1,000.000 y estar considerada como pequeña empresa; reducción de (3) puntos porcentuales según a lo indicado en el artículo innumerado agregado, que dice lo siguiente:

“Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales. - Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta”. (Ver nota N° 22 Conciliación tributaria).

ESPACIO EN BLANCO

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 2018 y 2017. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
<i>Sueldos por pagar</i>	768	11.500
<i>Décimo tercer sueldo</i>	1.818	1.024
<i>Décimo cuarto sueldo</i>	2.099	1.314
<i>Vacaciones</i>	909	512
<i>Fondo de reservas</i>	33	100
<i>Utilidad 15% part. trabajadores</i>	-	28.909
<i>Aportes por pagar IESS</i>	171	680
TOTALES	5.798	44.039

12. OTRAS PROVISIONES POR PAGAR. -

A diciembre 31 de 2018 y 2017 los saldos contables de otras provisiones por pagar son como sigue.

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
<i>Valores varios por pagar</i>	18.078	47.724
TOTALES	18.078	47.724

La compañía mantiene saldos de años anteriores, que corresponden a varias cuentas por cancelar a terceros.

13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS L/P. -

Las obligaciones con instituciones financieras pendientes de cancelación a diciembre 31 de 2018 y 2017 son:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
<i>Prestamo Banco Internacional</i>	51.401	-
TOTAL	51.401	-

13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS L/P. - (Continuación)

Representa obligación financiera adquirida con el Banco Internacional para financiar la adquisición de un terreno ubicado vía al aeropuerto entre av. 110 y 102 parroquia Tarqui, obligación financiera que al cierre del presente informe de auditoría se encuentra cancelada en un su totalidad según reporte de Banco Internacional con fecha 4 de abril de 2019.

14. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS.-

El rubro de otras cuentas y documentos por pagar relacionados, a diciembre 31 de 2018 y 2017 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
Otras cuentas y documentos por pagar relacionados			
César Efrén Delgado Panchana	a)	1.091.374	991.373
Cedepa	b)	1.173.232	-
TOTAL		2.264.606	991.373

- a)** *Se mantienen 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 (Terrenos y edificación) que se encuentran a nombre de la compañía bajo escritura pública y por otros préstamos, dichos valores no han generado intereses. (Ver nota N° 23 Transacciones y saldos con partes relacionadas)*
- b)** *Valores por pagar a compañía relacionada correspondientes a colocación de certificados a plazo fijo en el Banco Solidario que se encontraba a favor de compañía Talleres Automotrices Cedepa S.A, y que luego la institución bancaria coloca como titular a Inmobiliaria Cedepa S.A. (Ver nota N° 23 Transacciones y saldos con partes relacionadas)*

ESPACIO EN BLANCO

15. 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 2018 está conformado por 800.00 acciones ordinarias cuyo valor nominal es de US\$ 1.00 cada una, distribuido de la siguiente manera:

Accionistas	Nacionalidad	%	VALORES US\$
<i>Delgado Panchana César Efrén</i>	<i>Ecuador</i>	<i>99</i>	<i>792</i>
<i>Delgado Pinargote César Maximino</i>	<i>Ecuador</i>	<i>0,5</i>	<i>4</i>
<i>Delgado Pinargote Eliana Gabriela</i>	<i>Ecuador</i>	<i>0,5</i>	<i>4</i>
TOTAL		100,00	800

16. RESERVA LEGAL. -

El saldo contable que la compañía mantiene al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
Reserva legal		
<i>Saldo al inicio de año</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>(+) Incremento en el año</i>	<i>8.993</i>	<i>-</i>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	8.993	-

La Ley de Compañías en su artículo 297 requiere que en las Compañías Anónimas el 10% de la ganancia neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

El incremento corresponde a la apropiación de la reserva legal proveniente de las utilidades del ejercicio económico del 2018.

17. APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES. -

Representa a los aportes de los accionistas para ser capitalizados. El saldo contable que la compañía mantiene al 31 de diciembre de 2018 es de \$ 11,331.38.

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

La compañía al 31 de diciembre de 2018 mantiene valores por revalorización de edificios por USD\$ 195.015, tomando como base el avalúo catastral del Municipio de la ciudad de Manta del año 2017.

19. GANANCIAS ACUMULADAS. -

Comprende a los saldos de los resultados de ejercicios económicos de años anteriores que se encuentran a libre disposición de los accionistas, los mismos que al 31 de diciembre de 2018 y 2017, presentan lo siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
Saldo al inicio del año	432.045	470.970
(+) Transferencia de ganancia 2017	124.510	-
(+) Ajuste a las cuenta patrimonial (a)	69.251	-
(-) Rebaja de 15% del 2016	-	(16.807)
(-) Rebaja de 22% del 2016	-	(22.119)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	625.806	432.045

Corresponde a reclasificaciones de valores por concepto de provisiones para cancelar utilidades (15% trabajadores) de años anteriores, provisionadas para pagar a accionistas que se encontraban bajo relación de dependencia

20. INGRESOS NETOS. -

Los ingresos obtenidos por las ventas de las actividades operacionales de la compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017, comprenden lo siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
Ingresos de Actividades Ordinaria			
Ariendos de Inmuebles	a)	292.257	253.071
Otros Ingresos			
Intereses Ganados por Inversion	a)	51.047	40.296
Otros Ingresos		150	-
TOTAL		343.455	293.368

20. INGRESOS NETO.- Continuación

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

21. 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 2018 y 2017, es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
Gastos		
Administración y Ventas		
Sueldos y Salarios	(9.522)	(7.495)
Decimo Tercero Sueldo	(793)	(625)
Decimo Cuarto Sueldo	(785)	(594)
Aporte Patronal, IECE y SETEC	(1.157)	(911)
Fondo de Reserva	(631)	(400)
Vacaciones	(397)	(312)
Honorarios Profesionales	(3.000)	(8.169)
Mantenimientos y Reparaciones	(144.659)	(40.608)
Lubricantes y Combustibles	(9)	(122)
Suministros y Materiales	(12.430)	(7.324)
Gastos Servicios Básicos	(147)	-
Depreciación Activos Fijos	(27.266)	(27.266)
Otros Servicios	(3.153)	(10)
Otros Gastos	(262)	(29)
Seguros y Reaseguros	(5.792)	(604)
Promoción y publicidad	(1.208)	-
Servicios bancarios	(4.226)	(102)
Impuestos y contribuciones	(8.538)	(6.072)
Total de gastos de administración y venta	(223.974)	(100.641)

22. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA. -

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la determinación 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 US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
Utilidad contable	119.480	192.727
Menos:		
15% participación de trabajadores	-	28.909
Más:		
Gastos no deducibles locales	14.854	14.854
BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%	134.334	178.672
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	29.554	39.308
CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE		
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	29.554	39.308
Saldo del anticipo pendiente de pago antes de rebaja declarado	-	-
(=) Rebaja del saldo del anticipo - decreto ejecutivo No. 210 declarado	-	-
(=) Impuesto a la renta causado mayor al anticipo reducido	29.554	39.308
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	-	-
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	24.370	21.052
SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR	5.184	18.256

ESPACIO EN BLANCO

23. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS.-

Transacciones con partes relacionadas

El resumen de las principales transacciones con partes relacionadas, es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$ AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
	Venta
	Arriendo
Activos:	
<u>Cuentas por cobrar a partes relacionadas:</u>	
Audiolujos Talacsa S.A.	60.000
Imp-Exp Cedepa e hijos S.A.	240.000
Audiolujos Talacsa S.A.	26.880
TOTAL	326.880

Saldos con partes relacionadas.

Un resumen de los saldos con partes relacionadas, resultantes de las transacciones antes indicadas, es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$ 31/12/2018
Activos:	
<u>Cuentas por cobrar a partes relacionadas:</u>	
Talleres automotrices Cedepa S.A.	
Saldo inicial	4.268
Arriendo por cobrar	60.000
Cobros recibidos	(60.000)
Ajustes	-
SALDO POR COBRAR	4.268
Audiolujos Talacsa S.A.	
Saldo inicial	2.080
Arriendo por cobrar	26.880
Cobros recibidos	(26.880)
Ajustes	-
SALDO POR COBRAR	2.080,00
Imp-Exp Cedepa e hijos S.A.	
Saldo inicial	33.286
Arriendo por cobrar	240.000
Cobros recibidos	(205.000)
Ajustes	-
SALDO POR COBRAR	68.286,00

Saldos con partes relacionadas. (Continuación)

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$
	31/12/2018
<u>Pasivos:</u>	
<u>Cuentas por pagar a partes relacionadas:</u>	
César Efrén Delgado Panchana	
Saldo inicial	991.373
Cargos a pasivo préstamos recibidos en el año	100.000
Pagos realizados	-
Ajustes por cruce de cuentas en el año	1
SALDO POR PAGAR	1.091.374
Talleres automotrices Cedepa S.A.	
Saldo inicial	-
Cargos a pasivo préstamos recibidos en el año	1.173.232
Pagos realizados	-
Ajustes por cruce de cuentas en el año	-
SALDO POR PAGAR	1.173.232

24. REFORMAS TRIBUTARIAS.-

En el Suplemento al Registro Oficial No. 388 del 14 de diciembre de 2018, se expidió el Decreto Presidencial No. 570 sobre el Anticipo de Impuesto a la Renta, mediante el cual se decreta lo siguiente:

- **Art. 1.** - La exoneración del 100% del pago del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2018 a los contribuyentes cuyo domicilio tributario este en las provincias de Manabí y Esmeraldas, y, que desarrollen actividades económicas en cualquiera de los sectores productivos dentro de dichas jurisdicciones territoriales.
- **Art. 2.** - Los contribuyentes señalados en el artículo anterior que hubieren pagado el anticipo del impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2018, podrán solicitar la devolución del valor pagado de conformidad con la normativa tributaria vigente.

25. EVENTOS SUBSECUENTES.-

Al 31 de diciembre de 2018 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.