

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.

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. -

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 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 postfechados | 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 postfechados 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 | 15,680 |
| 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 | a) | |
| Anticipos varios | 20,630 | 44,000 |
| 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 | 6 |
| 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 | 4.88% | 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 trabajadoras 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 |
|-----------------------------------|--------------|---------------|-----------------|
| Delgado Panchana César Efrén | Ecuador | 99.00 | 792 |
| Delgado Pinargote César Maximino | Ecuador | 0.50 | 4 |
| Delgado Pinargote Eliana Gabriela | Ecuador | 0.50 | 4 |
| 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 |
| Saldo al inicio del año | 470,970 | 358,924 |
| Transferencias de ganancia 2016 | - | 112,047 |
| (-) Rebaja de 15% del 2016 | (16,807) | - |
| (-) Rebaja de 22% del 2016 | (22,119) | - |
| 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 | (626) | (400) |
| Decimo Cuarto Sueldo | (594) | (366) |
| Aporte Patronal, IECE y SETEC | (911) | (579) |
| Fondo de Reserva | (400) | (400) |
| Vacaciones | (312) | (200) |
| Honorarios Profesionales | (8,189) | (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 | - | (6,929) |
| 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