

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO. -

Los valores de la cuenta efectivos y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 presentan los siguientes valores:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2019	31/12/2018
Bancos	a)		
Banco de Guayaquil Cta. Cte. No.14012591		97.006	37.650
Banco Internacional Cta. Cte. No.7100611154		11.001	12.421
Cheques posfechados	b)	66.098	8.536
TOTAL		174.105	58.607

- a) Saldos de disponibilidad inmediata en instituciones financieras locales, destinados para cubrir las obligaciones económicas de la compañía.

Las instituciones financieras locales presentan las siguientes calificaciones, según las firmas calificadoras de riesgos registrados en la Superintendencia de Bancos del Ecuador:

Instituciones financieras	Calificación
Banco de Guayaquil	AAA / AAA
Banco Internacional	AAA- / AAA

- 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 2019 y 2018 las cuentas y documentos por cobrar está conformado por:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2019	31/12/2018
Cuentas y documentos por cobrar			
Relacionadas	a)	98.053	74.634
No relacionadas		7	-
Otras cuentas por cobrar relacionadas		1.270	-
TOTAL		99.329	74.634

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR. - (Continuación)

- a) Comprenden valores facturados y pendientes de cobro en su mayoría a clientes relacionados, correspondientes a arriendo de bienes inmuebles con vencimientos corrientes. (Ver nota N.º 23 - Transacciones y saldos con partes relacionadas).

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES. -

Los impuestos corrientes al 31 de diciembre 2019 y 2018 reflejan los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2019	31/12/2018
IVA en compra	83	3.813
Retenciones de IVA	2.970	6.575
Retenciones a la fuente (2019) a)	21.948	24.370
TOTAL	25.001	34.758

- 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 2019 y 2018, el saldo de la cuenta servicios y otros pagos anticipados es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2019	31/12/2018
Servicios y otros pagos anticipados		
Seguros pagados por anticipado	648	648
Anticipos varios a)	25.409	22.005
TOTAL	26.057	22.653

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS. – (Continuación)

- a) *Comprenden 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, NETO. -

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 el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Durante el ejercicio económico del 2019, la compañía registra la disminución de la cuenta terrenos, por concepto de la venta de un lote ubicado en la Urbanización Manta Beach por un valor de USD\$ 30.000.

También se registra un aumento por concepto, de la compra de un terreno a la señora Marta Delgado Flor, mismo que se encuentra ubicado en la av. 105 y calle 105 de ciudad de Manta, por un valor de USD\$ 15.000.

La compañía INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA mantiene al 31 de diciembre de 2019 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 2019 y 2018

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

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO. - (Continuación)

INMOBILIARIA CEDEPA S.A. INMOCEDEPA MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)							
Descripción	Saldo al 31/12/18	Adiciones	Ventas	Ajustes/ bajas	Saldo al 31/12/19	%	
COSTO							
NO DEPRECIABLES							
Construcciones en curso	72.179	(30.841)	-	(41.338)	-		
Terrenos	846.048	15.500	(30.000)	-	831.548	5	
DEPRECIABLES							
Edificios	340.426	30.841	-	-	371.268	5	
Edificios (revaluación)	195.015	-	-	-	195.015	5	
Maquinarias y equipo	4.938	-	-	-	4.938	10	
SUBTOTAL	1.458.606	15.500	(30.000)	(41.338)	1.402.768		
(-) Dep. Acum. Edificios	(47.672)	(13.460)	-	-	(61.132)		
(-) Dep. Acum. Edificios - revalorización	(29.708)	(14.854)	-	-	(44.562)		
(-) Dep. Acum. Maquinaria y equipo	(3.111)	(494)	-	-	(3.604)		
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(80.491)	(28.808)			(109.299)		
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO	1.378.115	(13.308)	(30.000)	(41.338)	1.293.469		

8. INVERSIONES NO CORRIENTES. -

El saldo contable de las inversiones no corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2019	31/12/2018
Inversiones en póliza largo plazo	1.923.383	1.780.878
TOTAL	1.923.383	1.780.878

Valores por concepto de 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		31/12/2019
Certificado de depósito a plazo					
Solidario	367	8/2/2019	10/2/2020	7,75%	1.009.864
Solidario	367	22/11/2019	23/11/2020	8,00%	839.598
Solidario	38	27/12/2019	3/2/2020	4,50%	73.922
TOTAL					1.923.383

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR. -

Los saldos de las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son como se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2019	31/12/2018
Cuentas por pagar proveedores locales No Relacionadas	27.112	49.687
TOTAL	27.112	49.687

Valores pendientes de cancelar a proveedores no relacionados locales de años anteriores y del ejercicio económico auditado, con créditos corrientes de 30 y 60 días plazo.

10. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA. -

A diciembre 31 de 2019 y 2018 los impuestos pendientes de pago al Servicio de Rentas Internas son:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2019	31/12/2018
Iva en venta		2.951	5.861
Retenciones de IVA	a)	26	135
Retenciones en la fuente	a)	30	194
Impuesto a la renta (2019)	b)	41.183	29.554
TOTALES		44.190	35.744

- a) Corresponden a la provisión de impuestos fiscales del mes de diciembre del presente ejercicio económico.
- b) Corresponden 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 2019, 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 enumerado 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 21 – Conciliación tributaria).

ESPACIO EN BLANCO

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

Comprenden aquellas obligaciones (IESS y beneficios sociales) que la empresa proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios prestados al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2019	31/12/2018
Sueldos por pagar	783	768
Décimo tercer sueldo	875	1.818
Décimo cuarto sueldo	657	2.099
Vacaciones	1.044	909
Fondo de reservas	34	33
Aportes por pagar IESS	174	171
TOTALES	3.567	5.798

12. OTRAS PROVISIONES POR PAGAR. -

A diciembre 31 de 2019 y 2018 los saldos contables de otras provisiones por pagar son como sigue.

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2019	31/12/2018
Valores varios por pagar	20.103	18.078
TOTALES	20.103	18.078

La compañía mantiene saldos de años anteriores y del presente ejercicio económico, que corresponden a varias cuentas por cancelar a terceros.

13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS. -

Las obligaciones con instituciones financieras pendientes de cancelación a diciembre 31 de 2019 y 2018 son:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2019	31/12/2018
American Express-Inmobiliaria	a)	2.624	-
Préstamo Banco Internacional		-	51.401
TOTAL		2.624	51.401

13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS. – (Continuación)

- a) *Saldos por concepto de obligaciones financieras con el Banco de Guayaquil, por concepto de compras realizadas con tarjeta de crédito corporativa.*

14. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADAS. -

El rubro de otras cuentas y documentos por pagar relacionados, a diciembre 31 de 2019 y 2018 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2019	31/12/2018
<i>Otras cuentas y documentos por pagar relacionados</i>			
<i>César Efrén Delgado Panchana</i>	<i>a)</i>	<i>1.148.379</i>	<i>1.091.374</i>
<i>Cedepa</i>	<i>b)</i>	<i>1.173.232</i>	<i>1.173.232</i>
TOTAL		2.321.611	2.264.606

- a) *Valores que aún se mantienen por cancelar de años anteriores y del presente ejercicio económico al Sr. César 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 que aún se mantienen 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 2019 y 2018 está conformado por 800 acciones ordinarias cuyo valor nominal es de US\$ 1 cada una, distribuido de la siguiente manera:

Accionistas	Nacionalidad	%	VALORES US\$
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

16. RESERVA LEGAL. -

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.

La compañía no provisionó el 10% de reserva legal correspondiente al ejercicio económico auditado, debido a que la misma representa el 50% del capital suscrito y pagado.

El saldo contable que la compañía mantiene al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de US\$ 8993.

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 2019 y 2018 es de \$ 11.331.

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

La compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 mantiene valores superávit por revalorización de propiedades, planta y equipo por USD\$ 195.015.