INMOKUPE S.A.

Estados Financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera

Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

CON EL INFORME DE AUDITORIA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOKUPE S.A.

ESTADO FINANCIERO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017

INDICE	**Páginas No.**
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Estado de Situación Financiera	5
Estados de Resultados Integrales	6
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8-9
Notas a los estados financieros	10-37

Abreviaturas usadas:

US$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
RUC	- Registro Único de Contribuyente
SRI	- Servicio de Rentas Internas
IESS	- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOKUPE S.A.:

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la compañía **INMOKUPE S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, estado de resultados integrales, estado de cambio en el patrimonio y el estado de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativa y otras notas explicativas. Los estados financieros de la compañía cortados al 31 de diciembre del 2017, fueron auditados por otros profesionales, cuyo informe fue emitido con opinión sin salvedades .

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos descrito en la sección "**Fundamentos de la Opinión**", presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la compañía **INMOKUPE S.A.,** al 31 de diciembre del 2018; así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto de los accionistas y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas internacionales de información financiera, así como con disposiciones establecidas por entes de control.

2. Fundamento de la opinión

Hemos realizado nuestra auditoria de conformidad con las normas internacionales de auditoria (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoria de los Estados Financieros. Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoria de los estados financieros en concordancia con el Código de Ética emitido por el "IASB", y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de **INMOKUPE S.A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración de **INMOKUPE S.A.,** es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración pretenda liquidar la empresa o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista. El Directorio o gobierno corporativo de la entidad es el responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

4. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría; así como las disposiciones emitidas por SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, a través de su "REGLAMENTO SOBRE AUDITORIA EXTERNA", emitido mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011 - Registro Oficial 879 de 11-nov.-2016:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

5. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

Nuestro informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de **INMOKUPE S.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 se emite por separado, una vez que la compañía nos proporcione los anexos respectivos en las fechas previstas por la Administración Tributaria.

CPA. IRMA ZAMBRANO MAYORGA
REPRESENTANTE LEGAL

AUDICONT AUDITORES EXTERNOS C. LTDA.
SRNAE No. 1019

Dirección: La Garzota, Av. Guillermo Pareja, Mz. 14 Sl. 12
Fecha: Guayaquil 27 de marzo 2019

INMOKUPE S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017
(Expresados en Dólares)

NOTAS	ACTIVO		2018	2017
	ACTIVO CORRIENTE			
6	Efectivo y equivalentes al efectivo		14.979	2.229
7	Activos financieros		740.575	512.417
8	Activos por Impuestos Corrientes		31.357	26.682
	Total activo corriente	**US$**	**786.910**	**541.328**
	ACTIVO NO CORRIENTE			
9	Propiedad Planta y Equipo		39.389	8.850
10	Propiedades de Inversión		986.565	1.266.482
	Total activo no corriente	**US$**	**1.025.954**	**1.275.332**
	Total Activo	**US$**	**1.812.864**	**1.816.660**
	PASIVO			
	PASIVO CORRIENTE			
11	Pasivos Financieros		564.352	564.200
12	Otras Obligaciones Corrientes		9.394	14.398
	Total Pasivo Corriente	**US$**	**573.746**	**578.598**
	Total Pasivo	**US$**	**573.746**	**578.598**
	PATRIMONIO			
13	Capital suscrito o asignado		1.600	1.600
	Reserva Legal		9.099	9.099
	Reserva Facultativa		85.511	85.511
	Resultados Acumulados		29.677	10.490
	Resultados Acumulados NIIF		1.106.710	1.106.710
	Resultado del Ejercicio		6.521	24.652
	Total Patrimonio	**US$**	**1.239.118**	**1.238.062**
	Total Pasivo + Patrimonio	**US$**	**1.812.864**	**1.816.660**

SR. KURY ASSAF KAMEL
REPRESENTANTE LEGAL

ECON.CARLOS CANDELL RAMIREZ
CONTADOR GENERAL

INMOKUPE S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017
(Expresados en Dólares)

INGRESOS		**2018**	**2017**
Ingresos		113.246	131.840
Otros Ingresos		15.485	84
Total Ingresos	**US$**	**128.731**	**131.924**
GASTOS			
Gastos Administrativos		120.931	98.624
Gastos Financieros		128	4.297
Total Gastos	**US$**	**121.059**	**102.921**
RESULTADOS ANTES PART. TRABAJADORES	**US$**	**7.672**	**29.003**
(-) Participación de trabajadores (15%)		(1.151)	(4.350)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		**6.521**	**24.652**

SR. KURY ASSAF KAMEL
REPRESENTANTE LEGAL

ECON.CARLOS CANDELL RAMIREZ
CONTADOR GENERAL

INMOKUPE S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017
(Expresados en Dólares)

MOVIMIENTO DE PATRIMONIO	Capital	Reservas		Resultados			Total
		Legal	Facultativa	Acumulados	Adop. NIIF	Ejercicio	
SALDO AL 31 DE ENERO DEL 2016	1.600	9.099	85.511	6.652	1.106.710	3.837	1.213.410
Transferencias a Resultados Acumulados	-	-	-	3.837	-	(3.837)	-
Aumento de Capital	-	-	-	-	-	-	-
Asignación de Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	29.003	29.003
Participación de Trabajadores	-	-	-	-	-	(4.350)	(4.350)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	**1.600**	**9.099**	**85.511**	**10.490**	**1.106.710**	**24.652**	**1.238.062**
Transferencias a Resultados Acumulados	-	-	-	19.187	-	(19.187)	-
Impuesto a la Renta 2017	-	-	-	-	-	(5.465)	(5.465)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	7.672	7.672
Participación a Trabajadores	-	-	-	-	-	(1.151)	(1.151)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	**1.600**	**9.099**	**85.511**	**29.677**	**1.106.710**	**6.521**	**1.239.118**

SR. KURY ASSAF KAMEL
REPRESENTANTE LEGAL

ECON.CARLOS CANDELL RAMIREZ
CONTADOR GENERAL

INMOKUPE S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017
(Expresados en Dólares)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

		2018
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Activos financieros - recibidos de clientes		(99.427)
Activos por impuestos corrientes		(4.675)
Cuentas por pagar y pagos a proveedores		(107.097)
Obligaciones Corrientes		(5.004)
Participación de trabajadores		(1.151)
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**US$**	**(217.354)**
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Incremento de activo fijo		(41.462)
Ajuste por Baja de Propiedad de Inversión		268.180
Baja de Activos		8.850
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**US$**	**235.569**
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Impuesto a la Renta 2017		(5.465)
Pasivos no Corrientes		-
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	**US$**	**(5.465)**
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de Efectivo		**12.750**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		2.229
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**US$**	**14.979**

SR. KURY ASSAF KAMEL
REPRESENTANTE LEGAL

ECON.CARLOS CANDELL RAMIREZ
CONTADOR GENERAL

INMOKUPE S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017
(Expresados en Dólares)

CONCILIACIÓN DEL FLUJO DE EFECTIVO:		**2018**
Activos financieros al inicio del periodo		512.417
Ventas del ejercicio		128.731
Activos financieros al final del periodo		(740.575)
	US$	**(99.427)**
Cuentas y documentos por pagar al inicio del periodo		564.200
Pagos del periodo		107.249
Cuentas y documentos por pagar al final del periodo		(564.352)
	US$	**107.097**
Efecto		**(206.524)**
Activos por impuestos corrientes		(4.675)
Obligaciones corrientes		(5.004)
Participación de trabajadores		(1.151)
Incremento de activo fijo		(41.462)
Ajuste por Baja de Propiedad de Inversión		268.180
Baja de Activos		8.850
Impuesto a la Renta 2017		(5.465)
Aumento neto del efectivo y equivalentes de Efectivo	**US$**	**12.750**

SR. KURY ASSAF KAMEL
REPRESENTANTE LEGAL

ECON. CARLOS CANDELL RAMIREZ
CONTADOR GENERAL

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017
(Expresados en Dólares)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

INMOKUPE S.A. Fue constituida en el Ecuador, el 30 de Enero de 1987 mediante escritura pública, ante el Dr. Piero Gastón Aycart Vicenzini en la Notaria Trigésima del cantón Guayaquil, quedando inscrita en el Registro Mercantil No. 17.619 el día 16 de Febrero del 1987.
Su principal actividad económica es "***Compra - venta, alquiler y 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; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años".***

2. SITUACIÓN ECONÓMICA DEL ECUADOR PERIODO 2018:

SECTOR REAL

El análisis del sector real comprende cuatro variables fundamentales:

2.1) Crecimiento económico,
2.2) Nivel de precios en la economía,
2.3) Mercado laboral y,
2.4) Pobreza y Desigualdad.

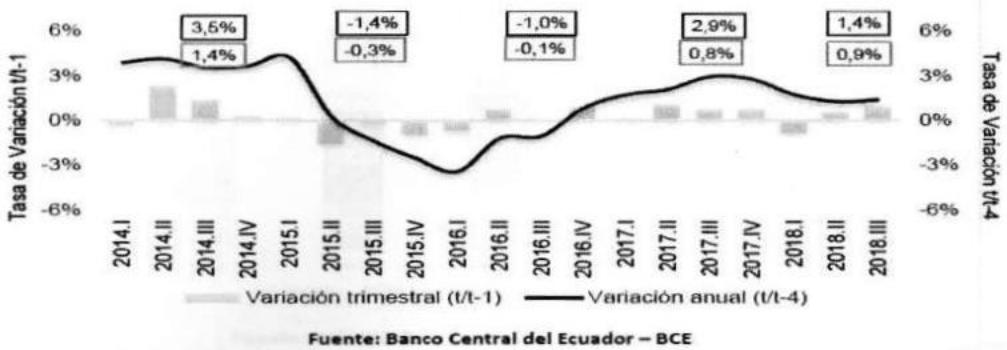
2.1.- Crecimiento Económico:

El crecimiento interanual de la economía, en el tercer trimestre de 2018, fue de 1,4%, cifra menor a la del mismo trimestre de 2017 (2,9%); mientras que, en el año 2016, fue negativo (- 1,0%). El crecimiento ha estado sustentado en el consumo de los hogares y en la Formación Bruta de Capital Fijo- FBKF, componentes que contribuyen en 1,62% y 0,38% respectivamente a la variación anual del 2018.

Las ramas que más crecieron en el período de análisis fueron: acuicultura, pesca y camarón (7,4%) debido a la tecnificación de piscinas acuícolas; suministro de electricidad y agua (3,6%) por el incremento de producción en Coca Codo Sinclair e Hidropaute; y, enseñanza y servicios sociales y de salud (3,4%).

Figura 1. Tasa de variación anual y trimestral del Producto Interno Bruto

Precios constantes de 2007



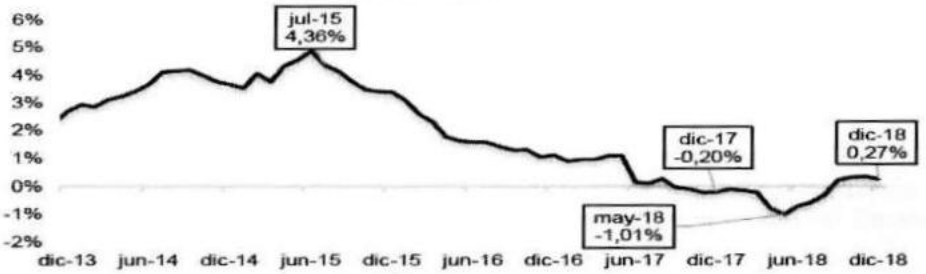
Fuente: Banco Central del Ecuador – BCE

2.2.- Nivel de precios en la economía

La inflación anual de diciembre de 2018 alcanzó 0,27% y fue la cuarta cifra positiva, luego de un año de inflación negativa. Entre los motivos que incidieron en la variación positiva del nivel de precios están el incremento de precios de servicios judiciales y la optimización del subsidio a los combustibles.

Luego de 12 meses consecutivos de variaciones negativas en el IPC, desde septiembre de 2018 se han registrado tasas de inflación anual positivas. Este cambio en la tendencia de los precios muestra que se están superando factores de oferta que provocaron la leve deflación, entre los cuales están: des acumulación de inventarios, bienes importados a menores precios, rebajas en productos de la canasta básica por agentes marcadores de precios como las grandes cadenas de supermercados, mejores rendimientos agrícolas, entre otros. Así mismo, las medidas de política que tuvieron efecto en el decrecimiento de los precios (eliminación de salvaguardias y retorno del IVA al 12%) ya ha sido absorbido.

Figura 2. Tasa de inflación anual
Año base 2014



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos –INEC

2.3.- Mercado Laboral:

En diciembre de 2018 la tasa de desempleo nacional fue de 3,69%, menor en 0,93 puntos porcentuales a 2017 (4,62%). Sin embargo, existió una reducción significativa del empleo adecuado (de 42,26% a 40,64%), en tanto que el empleo inadecuado incrementó 2,30 puntos porcentuales, situándose en 55,25%). Específicamente, el segmento "Otro empleo no pleno" registró un aumento (28,82%); allí constan aquellas personas que no desean trabajar más horas. Se concluye que existió movilidad dentro del mercado laboral, desde el desempleo y empleos adecuados hacia empleos inadecuados, y también hacia inactividad (se deja de buscar trabajo).

Figura 3. Composición del empleo inadecuado
Nacional

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos –INEC
Nota: La categoría de empleo no clasificado completa el 100% (llegan a un máximo de 0,7%)

2.4.- Pobreza y desigualdad:

En diciembre de 2018, la pobreza a nivel nacional se ubicó en 23,2%, similar a la del 2017 (21,5%). La línea de pobreza en diciembre de 2018 se ubicó en USD 84,79, es decir aquellas personas que perciben un ingreso familiar per cápita mensual menor a este umbral se consideran pobres; mientras que las personas en extrema pobreza sobreviven con menos de USD 47,78 mensuales.

Figura 4. Incidencia de pobreza

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos -INEC

SECTOR FISCAL:

A continuación, se presenta la situación de las finanzas públicas con la última información disponible publicada por las entidades oficiales; el análisis comprende: el Sector Público no Financiero – SPNF, deuda pública y recaudación tributaria.

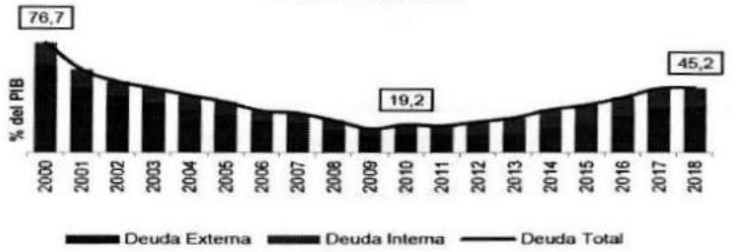
a) **Sector Público no Financiero – SPNF**: El SPNF, en el período enero – octubre 2018, presentó un desempeño favorable, esto se refleja en el Resultado Global y Primario. Los factores determinantes para lograr esta trayectoria fueron el incremento en el ingreso total por USD 4.519,4 millones y la reducción en el gasto de capital de USD 1.860,8 millones. El comportamiento favorable del precio de petróleo generó un incremento de casi USD 2.000 millones en los ingresos petroleros.

Figura 5. Resultado Global y Primario del SPNF
Enero – octubre de cada año

Fuente: Banco Central del Ecuador – BCE

b) **Deuda Pública:** La deuda pública agregada alcanzó un saldo de USD 49.429 millones (45,2% del PIB) al cierre de 2018, lo que representó un incremento de 6,2 puntos porcentuales respecto al saldo registrado en diciembre del 2017. El incremento se concentra en la contratación de deuda externa, específicamente en bonos y bancos, en donde se registró la emisión de bonos soberanos 2018 - 2028 por USD 3.000 millones efectuada a inicios del año 2018.

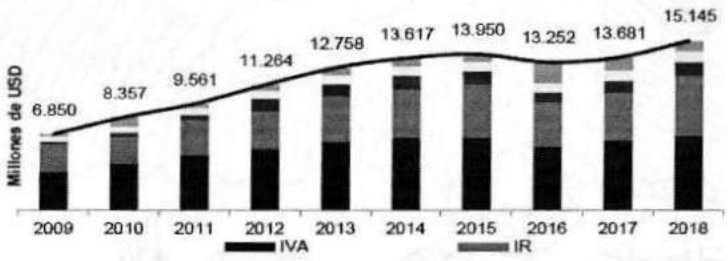
Figura 6. Saldo de Deuda Pública agregada a diciembre 2018
Como % del PIB



Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas - MEF

c) **Recaudación Tributaria:** La recaudación tributaria en el año 2018 (USD 15.145 millones), presentó un incremento interanual de 10,7%, con una participación de 51% de impuestos indirectos y 49% de impuestos directos. Dentro de los impuestos indirectos se destaca los incrementos del IVA e ICE, asociados al incremento interanual de las importaciones. En cuanto a los impuestos directos, se destaca el incremento del impuesto a la renta, con un crecimiento de 27,4% interanual, debido a la recaudación en declaraciones de personas y herencias y legados.

Figura 7. Recaudación Tributaria
(Enero – diciembre de cada año)

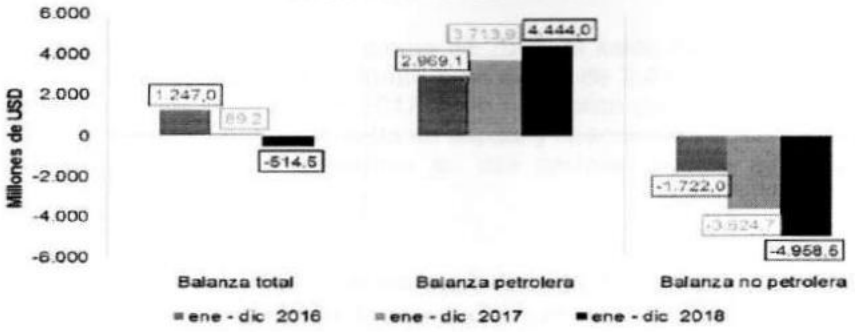


Fuente: Servicio de Rentas Internas - SRI

SECTOR EXTERNO:

a) **Balanza Comercial:** Al cierre del año 2018, el saldo de la balanza comercial total presentó un déficit de USD 514,5 millones (equivalente al -0,5 % del PIB); pese a que en la balanza comercial petrolera se observó un incremento del superávit, debido a la mejora de los precios del barril de crudo nacional, ya que no hubo un aumento en los volúmenes de producción durante al año anterior.

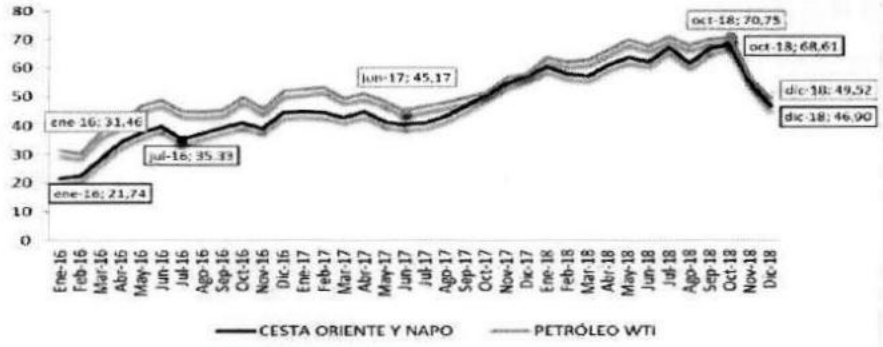
Figura 8. Balanza comercial acumulada, enero – diciembre de cada año
Millones de USD FOB



Fuente: Banco Central del Ecuador

Desde el mes de junio de 2017, el precio del crudo presentó una tendencia sostenida al alza; llegando a octubre de 2018 un precio promedio de USD 70,75 por barril; sin embargo, a partir de ese mes se dio un cambio en la tendencia. Así, entre octubre y diciembre se produjo un fuerte descenso en el precio internacional del crudo marcador, el cual pasó de USD 70,75 por barril a USD 49,52 por barril (-30%). Un comportamiento similar se observa en el precio del crudo nacional (cesta Oriente y Napo) que pasó de USD 68,6 por barril en octubre a USD 46,90 por barril al cerrar el año (-31,6%%), como muestra la Figura 9.

Figura 9. Evolución precio del Crudo WTI y canasta nacional (Oriente y Napo)
USD por barril



Fuente: Banco Central del Ecuador

En lo que corresponde a la balanza comercial no petrolera se registró un déficit de USD -4.958. Este resultado se explica porque el crecimiento de las importaciones no petroleras (12,2%) superó por mucho al aumento de las exportaciones sin petróleo (4,9%).

Los bienes primarios, como es el caso del atún y pescado, cacao, camarón y banano y plátano, fueron los que más crecieron en valor, llegando a totalizar USD 9.115 millones, como resultado de la mejora en los precios internacionales y el incremento en el volumen exportado. Por su parte, los productos industrializados alcanzaron USD 3.706 millones; vehículos, otras manufacturas de metales, químicos y fármacos y enlatados de pescado fueron los que más crecieron en valor.

A diciembre de 2018, el Índice de Tipo de Cambio Efectivo Real presentó una apreciación, lo que afecta la competitividad de las exportaciones ecuatorianas en el mercado internacional, al tiempo que abarata los bienes importados.

b) **Balanza de Pagos:** En el tercer trimestre de 2018, el saldo de la balanza de pagos fue de -0,4% del PIB (USD -467 millones) frente a un déficit de 2,0% del PIB (USD -2.116 millones) registrado en el tercer trimestre de 2017. Esto se explica por el menor resultado negativo de la cuenta corriente (rentas) y de cuenta de capital y financiera. La cuenta financiera fue la que aportó a reducir el resultado negativo en ese período, debido a créditos comerciales y préstamos gobierno central.

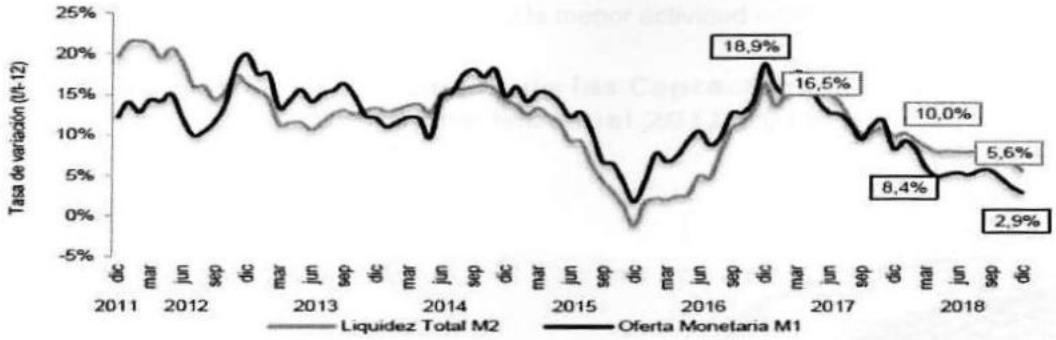
Figura 10. Evolución trimestral de la Balanza de Pagos
Millones de USD

Fuente: Banco Central del Ecuador – BCE

SECTOR MONETARIO FINANCIERO

a) **Agregados Monetarios:** Al finalizar el mes de diciembre de 2018, la liquidez total (M2)1 en la economía alcanzó los USD53.638 millones (49% del PIB); mientras que la oferta monetaria (M1)2 se ubicó en USD25.240 millones (23% del PIB). Si bien en términos interanuales, se registró un incremento en la liquidez total y en la oferta monetaria, es notorio que el ritmo de crecimiento de los agregados monetarios ha ido disminuyendo a lo largo del 2018, pues las variaciones anuales registradas en diciembre son las más bajas de todo el año. Cabe destacar que la principal variable que incide en el menor ritmo de crecimiento de los agregados monetarios es la de los depósitos a la vista, la cual en diciembre registra una tasa de variación anual de -3,3%.

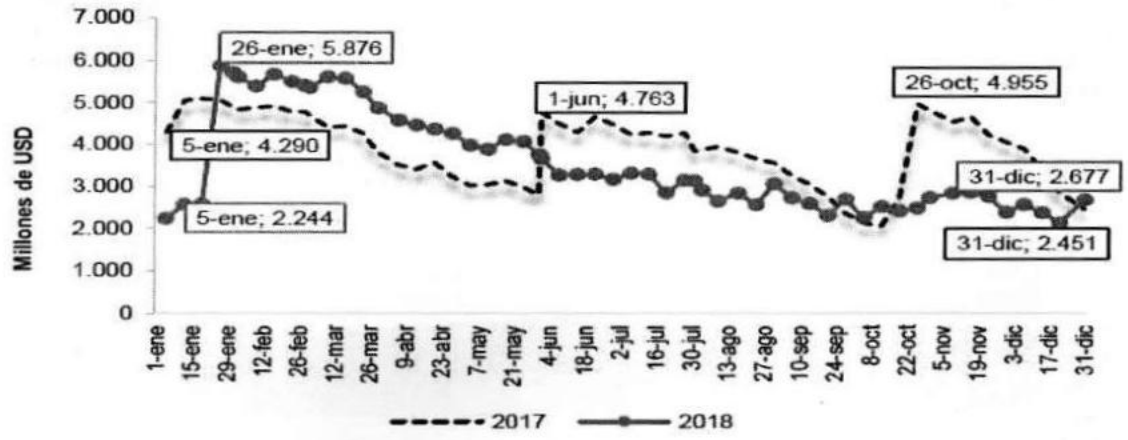
Figura 11. Evolución de los Agregados Monetarios
Tasa de variación anual



Fuente: Banco Central del Ecuador - BCE

b) **Reservas Internacionales (RI):** Al cierre de diciembre de 2018, las RI presentaron un saldo de USD 2.677 millones (2,4% del PIB), debido en parte a los desembolsos que ingresaron en la última semana de diciembre (USD 450 millones correspondientes a una parte del crédito otorgado por China3). Cabe mencionar que, desde enero de 2018, mes en el que se emitieron bonos soberanos por USD 3.000 millones y permitieron que las RI alcanzaran su punto más alto con USD 5.876 millones, las RI han disminuido a un ritmo de USD 332 millones por mes, producto de la marcada tendencia creciente de las importaciones y del servicio de la deuda que ha ido incrementando en los últimos años.

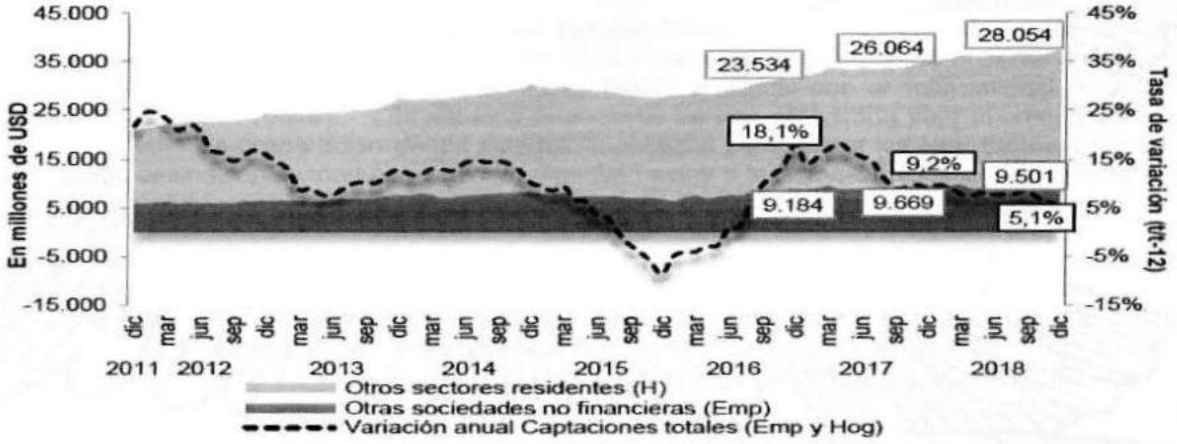
Figura 12. Evolución semanal de las Reservas Internacionales



Fuente: Banco Central del Ecuador - BCE

c) **Captaciones del Sistema Financiero Nacional-SFN**: Al finalizar el año 2018, las captaciones de las otras sociedades no financieras y otros sectores residentes, que representan el 99,7% del sistema total, se ubicaron en USD 37.555 millones, registrándose un incremento interanual de USD 1.822 millones (5,1%). Se observa que, desde septiembre de 2017, el ritmo de crecimiento de esta variable comenzó a desacelerarse, producto del incremento de las importaciones, el menor gasto público y la menor actividad económica.

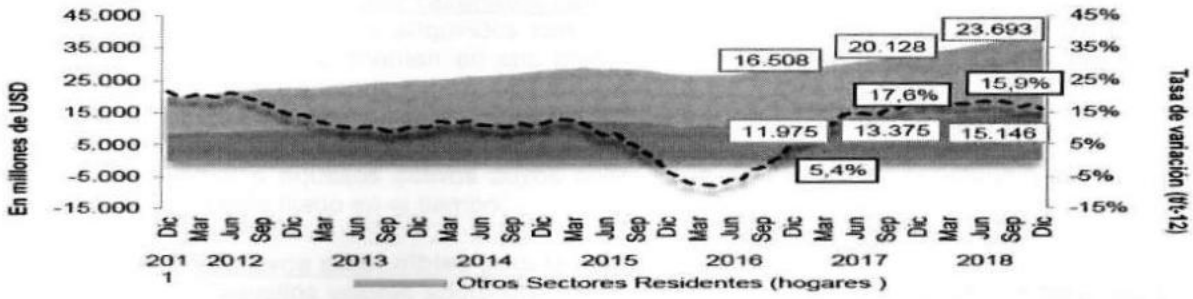
Figura 13. Evolución de las Captaciones del SFN
Evolución Mensual 2011-2018



Fuente: Banco Central del Ecuador - BCE

d) **Cartera de Créditos Sistema Financiero Nacional4:** Al término del mes de diciembre de 2018, el crédito al sector privado del panorama financiero se ubicó en USD 39.994 millones, de los cuales USD 38.839 millones corresponden a cartera por vencer y vencida6 de las otras sociedades no financieras y otros sectores residentes. Esta variable presentó un crecimiento interanual de 15,9%, es decir USD 5.335 millones más que lo registrado el mismo periodo del año anterior, producto de un mayor crecimiento de la cartera por vencer de los otros sectores residentes, principalmente en los segmentos consumo prioritario y microcrédito.

Figura 14. Evolución mensual de la Cartera de Créditos SFN



Elaboración: DCE-MEF
Fuente: Banco Central del Ecuador - BCE

El análisis precedente evidencia que, pese a que el crédito ha alcanzado cifras significativas de crecimiento, los depósitos, aunque mantienen niveles altos, no están creciendo al mismo ritmo que los créditos. Como se mencionó, esto está relacionado a la austeridad fiscal, incremento de las importaciones y una menor actividad económica reflejada en un menor ritmo de crecimiento de las ventas de las empresas.

(Fuente: Informe de Rendición de Cuentas 2018, del Ministerio de Economía y Finanzas)

3. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base de presentación. - Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al período terminado el 31 de diciembre de 2018 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standars Board (IASB). Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

En el artículo 2 de la Resolución No. 06.Q.ICI-004 de agosto 21 del 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre del 2006, se resuelve disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

A continuación, se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Efectivo y Equivalentes al Efectivo.- Incluye dinero efectivo y deposito en bancos disponibles.

Activos financieros.- Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros se clasifican de la siguiente forma:

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.**
  Corresponden a aquellos adquiridos con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.

- **Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.**
  Corresponden a aquellos activos cuyos cobros son de monto fijo o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.

- **Activos financieros disponibles para la venta.**
  Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificados como inversión al vencimiento.

Cuentas y documentos por cobrar.- Las partidas por cobrar corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por Venta y Alquiler de Bienes Inmuebles. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la previsión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. En la medición posterior, no se utiliza el método del interés efectivo, dado que la recuperación de estos saldos es de muy corto plazo.

Provisión para cuentas incobrables.- La Compañía establece con cargo a resultados una previsión para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar en base a lo establecido por las disposiciones legales vigentes.

Las previsiones para créditos incobrables originados en operaciones del giro ordinario del negocio, efectuadas en cada ejercicio impositivo a razón del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en dicho ejercicio y que se encuentren pendientes de recaudación al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total.

Los auditores externos en los dictámenes que emitan y como parte de las responsabilidades atribuidas a ellos en la Ley de Régimen Tributario Interno, deberán indicar expresamente la razonabilidad del deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables y de los valores sobre los cuales se realizaron los cálculos correspondientes por deterioro.

Los impuestos diferidos.- se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Los pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en períodos futuros, relacionados con diferencias temporarias imponibles.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Gastos pagados por anticipado.- Los gastos pagados por anticipado corresponden a pólizas de seguros contratadas, las cuales son distribuidas a lo largo del período cubierto por el pago y con cargo a la cuenta correspondiente en el estado de resultados integrales cuando se incurren. Los gastos pagados por anticipado se esperan realizar durante el período de no más de doces meses después de la fecha de pago.

Activos intangibles.- Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, se registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir. Los activos intangibles con vidas útiles finitas se evalúan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor siempre que exista un indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. Las ganancias o pérdidas que surjan del retiro en libros del activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se retira el activo.

Beneficios post empleo y otros beneficios de largo plazo.- Como beneficios a largo plazo se consideran los beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, estos beneficios son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que se incurren. La provisión para jubilación patronal se calcula para el total de empleados, sin embargo, las normas tributarias aceptan como gastos deducibles para la determinación del impuesto a la renta de cada ejercicio económico únicamente al incremento o decremento de la provisión de empleados con 10 o más años de servicio consecutivo.

Reconocimiento de gastos de operación.- Los Gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre la base de acumulación.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Propiedad Planta y Equipo.- Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

Activo Fijo	Tasas
Edificio	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Computación	33,33%
Instalaciones	10%
Vehículos	20%

Reconocimiento de ingreso.- La Compañía reconoce ingresos por "***Venta y Explotación de bienes inmuebles***".

Intereses.- Durante los años 2018 y 2017, la Compañía tuvo la política de registrar los intereses generados en créditos concedidos por bancos locales mediante el método del devengo.

Impuesto a la renta y participaciones.- El impuesto a las ganancias se determinan usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno hasta la fecha de cierre del estado de situación financiera.

Impuesto a la renta.- Para liquidar el Impuesto a la Renta en el caso de las sociedades, se aplicará a la base imponible las siguientes tarifas:

- Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.

- La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

  a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,

  b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

  c) La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en el artículo 37 de la LRTI sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%), la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

  d) Artículos del 37 al artículo numerado anterior al artículo 40 de la Ley de Régimen Tributario Interno (última modificación 21-ago-2018), en concordancia con el Artículo 51 Reglamento para la aplicación Ley de Régimen Tributario Interno.

Estados de flujos de efectivo.- Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

Estimaciones de la administración.- Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. La estimación más significativa en relación con los estados financieros adjuntos se refiere a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil y valor residual de los activos materiales.
- La necesidad de constituir provisiones.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Depreciación de propiedad, propiedad planta y equipo.
- Amortización de activos intangibles.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

4. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

Año terminado Diciembre - 31	Variación Porcentual
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20
2018	0.27

5. Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejora. Medición de las participadas al valor razonable: ¿una opción de inversión por inversión o una opción de política coherente?.	1de enero del 2018
NIC 40	Enmienda. Transferencias de propiedades de inversión.	1de enero del 2018
NIIF 1	Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1de enero del 2018
NIIF 2	Enmienda: Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1de enero del 2018
NIIF 4	Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros)	1de enero del 2018
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros.	1de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1de enero del 2018
IFRIC 22	Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1de enero del 2018
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1de enero del 2019
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa	1de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto	1de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1de enero del 2019
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4	1de enero del 2021

La Administración considera que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, no generaran un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía en el ejercicio de su aplicación inicial.

En relación a la NIIF 9 y NIIF 15, la Administración efectuó un análisis y concluyó que no hay un impacto significativo, en base a lo siguiente:

- NIIF 15: las transacciones de ventas presentan de manera general una sola obligación de desempeño que es claramente identificable y el precio de la transacción no contiene componentes variables a los previamente pactados;
- Registrando los ingresos en el período en el que corresponden; tampoco existen costos incurridos para obtener y cumplir con la generación de sus ingresos, por lo tanto, no se esperan efectos importantes en la aplicación de esta norma.
- NIIF 9: Su principal instrumento financiero es la cartera compuesta por cuentas por cobrar a clientes los cuales se liquidan hasta 30 días; las pérdidas por deterioro presentan un comportamiento histórico bajo por cuanto si se provisionan las pérdidas esperadas futuras no tendría un impacto importante.
- **DISPOSICIONES ESTABLECIDAS MEDIANTE Oficio No. SCVS-INNIV-3017-OOO6O421-OC, EL 28 de diciembre de 2017, relacionado con "Oferta Pública Autorizada por Sector Económico": la empresa no cotiza en bolsa de valores.**

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

AL 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de Caja y Bancos son los siguientes:

EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO		2018	2017
Caja			
Caja Chica		214	
Bancos			
Banco Guayaquil S.A.		14.764	2.229
Total Efectivos y Equivalentes de Efectivos	**US$**	**14.979**	**2.229**

a) El origen de fondos proviene de clientes, por alquiler de bienes inmuebles y al 31 de Diciembre del 2018 no tiene restricción alguna.

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO: Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.(menores a 3 meses): NIC 7 p.7, p8, p9, p.48, p49; NIIF para PYMES p7.2.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

AL 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de los Activos Financieros es el siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS		2018	2017
Inversiones Bancarias a corto plazo.			
Póliza de acumulación	a)	230.000	-
Clientes locales			
Clientes Relacionados	b)	500.091	512.417
Clientes no Relacionados	c)	10.484	-
Total Activos Financieros	**US$**	**740.575**	**512.417**

a) Suscripción de póliza de acumulación con el Banco Guayaquil que paga un rendimiento anual y se constituye de la siguiente forma:

INTITUCIÓN FINANCIERA	CAPITAL USD	TASA NOMINAL	CUOTAS	PLAZO (DÍAS)	VIGENCIA DESDE	VIGENCIA HASTA
BANCO GUAYAQUIL	230.000	6,25%	12	365	06/09/2018	06/09/2019

b) Cuentas por cobrar a partes relacionadas de la compañía y se constituye de la siguiente forma:

Clientes Relacionados	Saldo
Comercial Kurpesa C.A.	60.290
Energía Ecológica S.A.	2.300
Kury Pesantes Roberto	400.000
ReadyPrixa S.A.	37.500
Total US$	**500.091**

c) Sus principales clientes están conformados por las siguientes empresas:

Clientes	Saldo
Corium S.A.	300
Imfad S.A.	4.968
Vargas Robayo Ronald Patricio	5.216
Total US$	**10.484**

Del análisis del deterioro de las cuentas por cobrar, se determina que el 100% del total de Activos Financieros al 31 de diciembre de 2018, corresponden a cuentas comerciales por cobrar del periodo 2018 Se verificó que existe recuperación adecuada de las cuentas comerciales por cobrar. Por lo que se establece como razonable, la decisión de la Administración de **INMOKUPE S.A,** de no constituir previsiones por deterioro de las cuentas comerciales por cobrar.

ACTIVOS FINANCIEROS: Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad; o un instrumento de patrimonio neto de otra entidad. Tales como: acciones y bonos de otras entidades, depósitos a plazo, derechos de cobro – saldos comerciales, otras cuentas por cobrar, etc.: NIC 32 p.11 - NIC 39 - NIIF 7 - NIIF 9; NIIF para PYMES p11.5, p11.14, p11.21.

PREVISIÓN POR DETERIORO DE CARTERA: Una entidad evaluará un activo financiero medido al costo amortizado, cuando exista evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro del valor. La pérdida por deterioro de valor de un instrumento financiero, puede ser: Por dificultades financieras significativas del emisor o del obligado; incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal por parte del emisor; probabilidad de que el prestatario entre en quiebra o una reorganización financiera; la desaparición de un mercado activo para ese activo financiero. El importe de la pérdida por deterioro se reconocerá en el resultado del período. NIC 39p58 al 39p65 - NIIF para las PYMES p11.22.

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

AL 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de los Impuestos Corrientes es el siguiente:

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		2018	2017
Crédito Tributario IVA			
Crédito tributario por retenciones a clientes	a)	2.797	132
Crédito Tributario Impuesto a la Renta			
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	b)	28.560	9.920
Anticipo impuesto a la Renta pagado		-	5.081
Crédito Tributario años anteriores		-	11.548
Total Activos por Impuestos Corrientes	**US$**	**31.357**	**26.682**

a) Saldos corresponden a retenciones de IVA recibidas durante el periodo.

b) Corresponde a crédito tributario de años anteriores en proceso de reclamo.

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES: Se registrará los créditos tributarios por Impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara. NIC 12, P.5.

9. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

AL 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de Propiedad Planta y Equipo es el siguiente:

Propiedad Planta y Equipos	Saldo al 31/12/2017		Movimiento Adiciones		Movimiento Ventas ó Bajas	Saldo al 31/12/2018
Vehículos	8.850	a)	41.462	b)	(8.850)	41.461
Subtotal	**8.850**		**41.462**		**(8.850)**	**41.461**
(-) Depreciación Acumulada	-	c)	(2.073)		-	(2.073)
Activo Fijo Neto	**8.850**		**39.388**		**(8.850)**	**39.388**

a) Saldo corresponde a la adquisición de un nuevo Vehículo "Hyundai Santa Fe 2.4 7 pasajeros" para la compañía realizada el 09 de Octubre del 2018.

b) Saldo corresponde a venta de Vehículo "Hyundai Santa Fe 7 DM pasajeros" realizada el 03 de Marzo del 2018 por un Valor total de USD 23.000.

Activo Fijo	Valor Registrado en Libros	(-) Depreciación Acumulada	Precio de Venta	Utilidad por Venta de Activo Fijo
Hyundai Sta Fe DM	8.849	1.327	23.000	15.478

c) El gasto por depreciación del periodo es de US$ 2.073.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO: Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos. Incluye bienes recibidos en arrendamiento financiero. Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe. NIC 16, p.6, 7, 8 - NIC 17, p.20; NIIF para PYMES p17.4 al p17.8

DEPRECIACIÓN ACUMULADA: Es el saldo acumulado a la fecha, de la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil, considerando para el efecto el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad. NIC 16, p.6 - NIC 16, p.43.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

AL 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de Propiedades de Inversión es el siguiente:

Propiedades de Inversión		Saldo al 31/12/2017	Movimiento Adiciones	Movimiento Ajustes	Movimiento Venta / Bajas	Saldo al 31/12/2018
Terreno	a)	268.180,00	-	-	(268.180)	-
Condominio CentroPark		18.464,19	-	-	-	18.464,19
Edificio Scala Tennis Club		360.044,00	-	-	-	360.044,00
Edificio Inmokupe		555.828,01	-	-	-	555.828,01
Pent House Condominio Adila Salinas		200.396,40	-	-	-	200.396,40
Garajes Condominio Salinas		7.942,05	-	-	-	7.942,05
Subtotal		**1.410.855**	**-**	**-**	**(268.180)**	**1.142.675**
(-) Depreciación Acumulada		(144.373)	(11.737)	-	-	(156.109)
Propiedades de Inversión Neto		**1.266.482**	**(11.737)**	**-**	**(268.180)**	**986.565**

a) Saldo corresponde a venta de un Terreno realizada el 16 de Agosto del 2018 por un total de USD 230.000, la diferencia de USD 38.180 tuvo afectación al gasto y se asumió como Pérdida por Venta de Activo Fijo.

Activo Fijo	Valor Registrado en Libros	Precio de Venta	Pérdida por Venta de Activo Fijo
Terreno Durán	268.180	230.000	(38.180)

b) El gasto de depreciación de Propiedades de Inversión del periodo es de USD 11.737

PROPIEDADES DE INVERSIÓN: En esta cuenta se registrarán las propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

11. CUENTAS POR PAGAR

AL 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de Cuentas por Pagar son los siguientes:

PASIVOS FINANCIEROS		2018	2017
No Relacionados			
Proveedores Locales	a)	1.630	2.964
Proveedores del Exterior	b)	159.920	159.920
Relacionados			
Funcionarios	c)	24.500	-
Cuentas por Pagar Relacionadas	d)	362.444	392.444
Anticipos de clientes	e)	15.858	8.871
Total Pasivos Financieros	US$	**564.352**	**564.200**

a) Corresponde a Cuentas por Pagar a proveedores comerciales.

b) Suscripción de préstamo contraído con la entidad Financiera FINANCIERA UNIÓN DEL SUR S.A.

INTITUCIÓN FINANCIERA	CAPITAL USD	TASA NOMINAL	CUOTAS	PLAZO (AÑOS)	VIGENCIA DESDE	VIGENCIA HASTA
UNION DEL SUR	187.726	10%	60	5	19/08/2015	23/06/2020

c) Saldo corresponde a préstamo otorgado al Sr. Kamel Kury Assaf, representante legal de la compañía, préstamo no genera intereses.

d) Cuenta por pagar a relacionada KURPESA C.A. por abono de deuda de Hipoteca

clientes, en las cuales se debe medir el costo del dinero en el tiempo (intereses implícitos) de generar dicho efecto.

12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

AL 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de Otras Obligaciones corrientes son los siguientes:

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		2018	2017
Obligaciones por pagar al SRI	a)	3.123	7.284
Obligaciones por pagar al IESS	b)	433	434
Beneficios Sociales por pagar	c)	5.838	6.679
Total Obligaciones Corrientes	**US$**	**9.394**	**14.398**

a) Saldo corresponde al IVA cobrado por pagar al Fisco.

b) Saldo corresponde a Préstamos Quirografarios y Aportes Individuales por pagar.

c) Beneficios sociales de ley tales como décimo cuarto, décimo tercero y participación por pagar a empleados.

PORCION CORRIENTE PROVISIONES POR PORCION CORRIENTE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS BENEFICIOS A EMPLEADOS: Beneficios a empleados a corto plazo (sueldos, salarios, aportaciones a la seguridad social, utilidades, ausencias remuneradas anuales, ausencias remuneradas por enfermedad, incentivos, etc.); y, beneficios no monetarios (atención médica, vivienda, bienes o servicios subvencionados o gratuitos). Beneficios post-empleo (pensiones y otros beneficios por retiro, seguros de vida y atención médica post-empleo). NIC 19p25 NIIF para PYMES p28.4 al p28.9

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTE: Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal el caso del pago del impuesto a la renta, de la retención en la fuente, participación a trabajadores, dividendos, etc. NIC 32 - NIC 39- NIIF 7 - NIIF 9.

13. CAPITAL SOCIAL

AL 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social, está conformado por los siguientes accionistas; a razón de un $0.04 por acción:

N°	NOMBRE	NACIONALIDAD	CAPITAL	%
1	KURY PESANTES REGINA DE LOURDES	ECUADOR	700	44%
2	KURY PESANTES ROBERTO CARLOS	ECUADOR	700	44%
3	PESANTES HANZE DE KURY REGINA DE LOURDES	ECUADOR	200	13%
			1.600	**100%**

CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO: En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones o participaciones en compañías nacionales, sean estas anónimas, limitadas o de economía mixta, independientemente del tipo de inversión y será el que conste en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil. También registra el capital asignado a sucursales de compañías extranjeras domiciliadas en el Ecuador.

14. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas – SRI. La función fiscalizadora por parte de las autoridades de rentas está facultada para los tres últimos ejercicios económicos.

La conciliación tributaria preparada por la Compañía para establecer el impuesto a la renta causado en el año 2018 y 2017, fue la siguiente:

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA:		2018	2017
UTILIDAD/ PERDIDA BRUTA DEL EJERCICIO		7.672	29.003
(-) Participación Empleados 15%		(1.151)	(4.350)
	US$	**6.521**	**24.652**
(+) Gastos No Deducibles Locales		83	187
	US$	**6.604**	**24.840**
(-) Impuesto a la Renta 25% - 22%		1.453	5.465
Saldo del anticipo pendiente de pago		-	-
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron		(7.475)	(9.920)
(-) Crédito tributario años anteriores		(21.085)	(11.548)
(+) Impuesto a la renta causado mayor al del anticipo		-	384
Saldo a Favor del contribuyente	**US$**	**(27.107)**	**(21.085)**

15. PARTES RELACIONADAS

AL 31 de diciembre de 2018 y 2017, INMOKUPE S.A, mantiene los siguientes saldos con partes relacionadas tales como accionistas, administradores y compañías:

PARTES RELACIONADAS

CUENTAS POR COBRAR		2018	2017
Partes Relacionadas Locales	**NOTA 7**	500.091	502.233
Total Cuentas por Cobrar Relacionadas	**US$**	**500.091**	**502.233**

CUENTAS POR PAGAR		2018	2017
Kury Assaf Kamel	NOTA 11	24.500	
Comercial Kurpesa C.A.	NOTA 11	362.816	392.444
Total Cuentas por Cobrar Relacionadas	**US$**	**362.816**	**392.444**

PARTES RELACIONADAS: El saldo de la cuenta corresponde Porción no corriente de las obligaciones con entidades relacionadas, que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con entidades relacionadas se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción. NIC 32 – NIIF 7 – NIIF 9 – NIC 24.

16. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

AL 31 de diciembre de 2018 y 2017, las Ventas Netas y el Costo de Venta resultó en:

INGRESOS		2018	2017
Ingresos	a)	113.246	131.840
Otros Ingresos	b)	15.485	84
Total Ingresos	**US$**	**128.731**	**131.924**

a) Saldo correspondientes a Ingresos provenientes de la actividad operacional del giro del negocio compra – venta y explotación de los bienes inmuebles.

b) Saldo corresponde a la Utilidad obtenida por venta de Vehículo.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS: En esta cuenta se registran los ingresos procedentes de la compra – venta y explotación de los bienes inmuebles durante periodo fiscal auditado NIC 18 – NIIF para PYMES SECCIÓN 23.

17. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas Por su parte el Servicio de Rentas Internas, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511, del viernes 29 de mayo del 2017 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$15.000.000 (Anexo e Informe) o US$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

La Compañía no ha efectuado durante los años 2018 y 2017 operaciones que superen dicho monto.

18. OTROS ASUNTOS

- La inflación anual de diciembre de 2018 fue de 0,27% (cuarto mes de variación positiva). Es importante dar un seguimiento permanente al comportamiento de los precios con el fin de analizar si los factores de incidencia en la inflación están relacionados con la oferta o con la demanda, y si el cambio de tendencia observado desde septiembre de 2018 es sostenible en el tiempo.
- En diciembre de 2018, la estructura del mercado laboral no ha variado respecto de la del año anterior. El aumento del empleo inadecuado podría convertirse en un problema estructural si no se adoptan medidas correctivas de manera oportuna.
- Desde 2015, no ha habido una reducción significativa de la pobreza y la desigualdad; el país sigue siendo bastante inequitativo.
- El resultado positivo registrado a nivel del SPNF estuvo determinado por el incremento en el ingreso total y la reducción en el gasto de capital. El precio del petróleo fue un elemento que favoreció este resultado.
- Se evidencia un crecimiento sostenido de las importaciones no petroleras registrado en los meses posteriores al retiro de las salvaguardias, que no fue acompañado por un crecimiento similar de las exportaciones no petroleras.
- Aunque la recuperación del precio del crudo favoreció el aumento de las exportaciones petroleras y compensó el déficit de la balanza comercial no petrolera en el segundo trimestre de 2018, la dependencia de los ingresos petroleros representa un riesgo latente.
- El ritmo de crecimiento de los agregados monetarios ha ido disminuyendo a lo largo del 2018, pues las variaciones anuales registradas en diciembre son las más bajas de todo el año. Pese a que el crédito ha alcanzado cifras significativas de crecimiento, los depósitos, aunque mantienen niveles altos, no están creciendo al mismo ritmo que los créditos. Esto está relacionado a la austeridad fiscal, incremento de las importaciones y una menor actividad económica reflejada en un menor ritmo de crecimiento de las ventas de las empresas.
- Contribución a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, para el año 2019 (Resolución No. SCVS-INAF-2019-0005, publicada en el R.O. No. 439 del 01 de marzo de 2019).
- Exoneración ISD por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador por sociedades que reinviertan desde el 50% de las utilidades en nuevos activos productivos (Resolución No. NACDGERCGC19-00000010, publicada en el Suplemento R.O. No. 437 del 27 de febrero de 2019).
- Normas para la declaración y pago del impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones (Resolución No. NAC-DGERCGC19- 00000007, publicada en el Segundo Suplemento R.O No. 429 del 15 de febrero de 2019).
- Coeficientes de carácter general para la determinación presuntiva de impuesto a la renta por ramas de actividad económica, para el ejercicio fiscal 2018 (Resolución No. NAC-DGERCGC19-00000002, publicada en el Suplemento del R.O No. 422 del 06 de febrero de 2019).

- Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión (Reglamento a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de empleo, y Estabilidad y Equilibrio fiscal, Primer Suplemento R.O No. 392, del 20 de diciembre de 2018).
- Sujetos obligados a emitir facturación electrónica. (Resolución No. NACDGERCGC18-00000431, publicada en el R.O No. 396 del 28 de diciembre de 2018, reforma la Resolución No. NAC-DGERCGC18-00000191, publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 234 de 04 de mayo de 2018).
- La Resolución No. SCVS- DSC-2018-0008, emitida el 27 de febrero del 2018, establece que las Sociedades de Interés Público son las siguientes compañías sujetas a vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: Emisoras de valores inscritas en el Catastro Público de Mercado de Valores. Casas de Valores, depósitos descentralizados de compensación y liquidación de valores, sociedades administradoras de fondos de inversión y fideicomisos. Seguros, reaseguros, intermediarias de reaseguros, peritos de seguros, agencias asesoras productoras de seguros. Compañías que financien servicios de atención integral de salud prepagada. Servicio de asistencia aseguradas y tarjetahabientes. Calificadoras de riesgo y Auditoras Externas. Las dedicadas a las actividades corrientes y especializadas de construcción. Actividades de corretaje, agencias, promoción inmobiliaria, compra venta y alquiler de inmuebles. Venta de vehículos automotores nuevos y viejos. Factorización de compra de cartera.

"Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.

- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.

- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.

- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.

- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de USD 5.000 a USD 1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

- De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, la principal reforma que tendrá un impacto significativo es el Incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 22% al 25%.

19. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS

La compañía durante el periodo auditado no ha efectuado contratos relevantes con proveedores o clientes que requieran ser revelados en el presente informe.

20. EVALUACIÓN DE RIESGOS RELACIONADOS CON INMOKUPE S.A.

Gestión del riesgo	Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describe a continuación:
Riesgo país	El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales, de la evaluación efectuada el riesgo es moderado.
Riesgo de mercado	Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas a su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones del mercado afectan directamente al patrimonio de la Compañía, de la evaluación efectuada el riesgo es moderado.
Riesgo de tasa de interés	La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectos a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo, de la evaluación efectuada el riesgo es moderado.

Riesgo de liquidez Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja, de la evaluación efectuada el riesgo es moderado.

INDICE DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA:		2018	Resultados	2017	Resultados
Razón corriente	Activo corriente / Pasivo corriente	786.910 / 573.746	1,37	541.328 / 578.598	0,94
Prueba acida	Activo corriente - Inventario / Pasivo corriente	786.910 / 573.746	1,37	541.328 / 578.598	0,94

Riesgo de los activos Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

Riesgo Operativo De la evaluación realizada se determina un nivel riesgo bajo.

INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO:			2017	Resultados	2016	Resultados
Endeudamiento sobre activos totales	Total pasivo / Total activo	x 100%	573.746 / 1.812.864	32%	578.598 / 1.816.660	32%
Endeudamiento o apalancamiento	Total pasivo / Total patrimonio	x 100%	573.746 / 1.239.118	46%	578.598 / 1.238.062	47%
Concentración de endeudamiento	Pasivo corriente / Total pasivo	x 100%	573.746 / 573.746	100%	578.598 / 578.598	100%
Concentración a largo plazo	Pasivo no corriente / Total pasivo	x 100%	- / 573.746	0%	- / 578.598	0%

Riesgo Reputacional De la evaluación efectuada, a empresa ha cumplido con sus obligaciones tanto con entes gubernamentales, como empleados, proveedores, clientes, y accionistas. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo

Riesgo Legal La empresa durante el periodo de análisis no ha tenido demandas de ninguna índole que le represente un riesgo legal. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

SR. KURY ASSAF KAMEL
REPRESENTANTE LEGAL

ECON. CARLOS CANDELL RAMIREZ
CONTADOR GENERAL