

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	5	121,999	113,145
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	27,603	12,220
Cuentas por cobrar relacionadas		-	-
Anticipo a proveedores	7	6,950	990
Activos por impuesto corriente	12	448	24,046
Total activo corriente		<u>157,000</u>	<u>150,401</u>
NO CORRIENTE			
Propiedades y Equipos	8	296,744	312,478
Activo por impuesto diferido	12	1,048	0
Total activo no corriente		<u>297,793</u>	<u>312,478</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>454,792</u>	<u>462,879</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Eco. Marcelo Flores
Gerente General

Ing. Nicolai Ramírez
Contador General

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>PASIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	10,847	821
Cuentas por pagar partes relacionadas	10	2,699	2,699
Pasivo por impuesto corriente	12	4,005	11,415
Beneficios definidos para empleados	11	2,761	5,212
Total pasivo corriente		<u>20,312</u>	<u>20,147</u>
NO CORRIENTE			
Garantía Arriendos		8,400	8,400
Beneficios definidos para empleados	11	51,033	45,985
Pasivo por impuesto diferido	12	-	2,801
Total pasivo no corriente		<u>59,433</u>	<u>57,186</u>
TOTAL PASIVOS		<u>79,745</u>	<u>77,333</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital	16	800	800
Reserva Legal	17	4,722	4,722
Resultados Acumulados	18	369,525	380,024
Total Patrimonio		<u>375,047</u>	<u>385,546</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>454,792</u>	<u>462,879</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Eco. Marcelo Flores
Gerente General

Ing. Nicolai Ramírez
Contador General

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	Notas	2018	2017
Arriendos	13	42,857	46,085
Servicio Administración Condominio	13	69,985	121,444
Otras ingresos		722	150
Total Ingresos		113,565	167,679
COSTOS Y GASTOS			
Del personal		(42,965)	(43,048)
Gastos Generales		(34,877)	(40,930)
Otros Gastos		(28,881)	(41,005)
Depreciación		(15,734)	(15,635)
Financieros		(2,287)	(1,510)
Total Costos y Gastos	14	(124,745)	(142,128)
(Pérdida) Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		(11,180)	25,552
Participación trabajadores		-	(3,833)
Impuesto a la renta		2,957	(9,339)
(PERDIDA) UTILIDAD DEL AÑO		(14,136)	12,380
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		(284)	831
(PERDIDA) UTILIDAD DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL		(14,420)	13,211

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Eco. Marcelo Flores
Gerente General

Ing. Nicolai Ramírez
Contador General

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2018	2017
(Pérdida) Utilidad del año	(14,136)	12,380
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Provisión de ingresos	(19,564)	-
Intereses por cobrar	-	-
Participación Laboral	-	3,833
Impuesto a la renta	2,957	8,218
Depreciaciones	15,734	15,635
Efectos diferidos	1,048	-
Ajustes	-284	-
Provisiones	7,510	-
	<u>-6,735</u>	<u>40,066</u>
Cambios en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	3,374	15,635
Anticipo a proveedores	(7,250)	-
Activos por impuesto corriente	23,598	-
Inventarios	-	115
Servicios pagados por anticipado	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	4,458	1,487
Cuentas por pagar partes relacionadas	0	-
Anticipo de clientes	-822	-
Pasivo por impuesto corriente	(10,367)	-
Beneficios definidos para empleados	2,598	0
Otros Pasivos	0	(4,413)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>8,854</u>	<u>52,889</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adiciones de maquinaria y equipo	-	-
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-
Efectivo neto recido (provisto) por actividades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	-	-
Variación de neta de efectivo y equivalente de efectivo	8,854	52,889
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		
Saldo inicial del año	113,145	60,256
Saldo final del año	<u>121,999</u>	<u>113,145</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Eco. Marcelo Flores
Gerente General

Ing. Nicolai Ramírez
Contador General

INMOBILIARIA INMOSEPAK S.A.

**ESTADO CAMBIO DE PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	RESULTADOS ACUMULADOS										
	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA DE CAPITAL	SUPERAVIT POR REVALUACION	EFEITOS APLICACIÓN NIIF	RESULTADOS INTEGRALES	UTILIDADES RETENIDAS	UTILIDAD DEL EJERCICIO	PATRIMONIO	
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2017	800	4,722	3,468	38,053	354,982	(38,821)	832	21,510		385,546	
MAS (MENOS)											
Ajuste saldo inicial, neto	-	-	(3,468)	(38,053)	-	2,801	-	42,642	-	3,922	
Pérdida del año y Resultado Integral	-	-	-	-	-	-	(284)	-	(14,137)	(14,420)	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2018	800	4,722	-	-	354,982	(36,020)	548	64,152	(14,137)	375,047	

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Eco. Marcelo Flores
Gerente General

Ing. Nicolai Ramírez
Contador General

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A., fue constituida en la ciudad de Quito el 17 de Diciembre de 1986 e inscrita en el registro mercantil el 02 de Febrero 1987.

Su objetivo social autorizado es amplio va desde la administración, compra, venta y negocios de bienes raíces, la importación, distribución, comercialización de toda clase de productos alimenticios, veterinarios, farmacéuticos, agropecuarios, automotores, repuestos de maquinaria en general, vestimenta, materiales de construcción y ferretería, papelería, implementos de oficina, etc., practica de la industria de la construcción, compra-venta de inmuebles, todo tipo de actividades comerciales o industriales y en general. A pesar de todas estas posibilidades autorizadas al constituir la compañía se ha centrado en la Administración de Edificios.

Como parte de sus operaciones realiza la administración del Edificio Paco ubicado en la Av. Colon N° 1480 y 9 de octubre, recibe de los condóminos aportes para el mantenimiento de la edificación, ascensores y servicios.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para las PYMES) sin ninguna restricción.

2.2 Traducción de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A. se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses.

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores y compañías relacionadas del exterior, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidas en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos. Los sobregiros bancarios contratados, de existir son presentados como pasivos corrientes, dentro del estado combinado de activos y pasivos - Base Impuesto a la renta.

2.4 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

2.4.1 Reconocimiento inicial

La Compañía reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierte en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero a su valor razonable.

2.4.2 Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero cuando y sólo cuando:

- (i) Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o,
- (ii) Se transfiera un activo financiero. La transferencia de un activo financiero requiere que la entidad transfiera de forma sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.4.2. Clasificación y medición de activos financieros

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene únicamente activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado.

Los activos financieros identificados por la Administración corresponden a instrumentos financieros no derivados que son clasificados como medidos al costo amortizado. Los activos financieros incluidos en esta categoría son:

- **Efectivo y equivalentes de efectivo**, Muestran el dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.

- **Cuentas por cobrar comerciales,** Muestran montos adeudados por clientes por la venta de servicios y/o bienes en el curso normal de los negocios. El período promedio de cobro de la venta de bienes y prestación de servicios es inferior a 30 días.
- **Cuentas por cobrar partes relacionadas,** Las cuentas por cobrar partes relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

El costo amortizado de los activos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resulta inmaterial.

2.4.3. Deterioro de activos financieros

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía reconoce una provisión por pérdidas de valor sobre un activo financiero que se mida al costo amortizado.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

2.5 Pasivos financieros -

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

a. Reconocimiento inicial

- La Compañía reconoce un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierte en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero a su valor razonable.

b. Baja de pasivos financieros

- La Compañía da de baja pasivos financieros únicamente cuando, y sólo cuando se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

c. Clasificación y medición de los pasivos financieros

- A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros clasificados como medidos al costo amortizado.

ii. Los pasivos financieros identificados por la Administración corresponden a instrumentos financieros no derivados que se clasifican como medidos al costo amortizado. Los pasivos financieros incluidos en esta categoría son:

- **Cuentas por pagar comerciales** Muestran los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios que son adquiridos en el curso normal de sus operaciones. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales es inferior a 30 días.
- **Cuentas por pagar partes relacionadas** Las cuentas por pagar partes relacionadas son pasivos financieros de corto plazo con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía ha implementado políticas de administración de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

El costo amortizado de los pasivos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial

2.6 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A. y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de las propiedades y equipos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes de cada activo, y considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de los activos fijos son los siguientes:

<u>Tipo de Bienes</u>	<u>Base Impuesto</u>	<u>Base</u>
	<u>Renta</u>	<u>NIIF</u>
Edificios	20	20
Equipos	10	10

Los elementos de propiedades y equipos se deprecian desde la fecha en la que están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la que el activo esté completado y en condiciones de ser usado.

2.7 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos)

Los activos sujetos a depreciación y amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A. registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2018, no se han identificado pérdidas por deterioro de activos no financieros debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por Impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 25% si los accionistas finales de INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A. están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (12% o 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago del "anticipo mínimo de Impuesto a la renta", es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, dado que el impuesto a la renta causado, correspondiente al impuesto a la renta calculado a la tasa del 22% y 22% respectivamente, sobre las utilidades gravables no reinvertidas fue mayor que el anticipo mínimo, de acuerdo con la legislación vigente, INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A. constituyó al anticipo del impuesto a la renta como impuesto mínimo.

Impuesto a la renta diferido -

El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el Impuesto a la renta diferido activo se realice o el Impuesto a la renta pasivo se pague.

El Impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se produzca beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

El saldo de Impuesto a la renta diferido activo y pasivo se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando el Impuesto a la renta diferido activo y pasivo se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.9 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, en el caso que los resultados de operación de INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A. arrojen utilidades.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercero y décimo cuarto sueldos y otros relacionados con la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

(b) Beneficios a largo plazo (Desahucio)

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A. tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo con las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A. determina anualmente la provisión para desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 8.21% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.

2.10 Provisiones

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A. registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación, y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.11 Reconocimiento de ingresos y costos

El principal ingreso de INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A. son los arriendos de locales comerciales, los servicios de administración de condominio.

No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 30 días a terceros, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración de INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A. realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A. se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A. y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Corriente	Corriente
Activos Financieros Medidos al costo amortizado		
Efectivo y equivalente de efectivo	121,999	113,145
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	27,603	12,220
Anticipo a proveedores	6,950	990
Total Activos Financieros	156,552	126,355
Pasivos Financieros Medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar comerciales	10,847	821
Cuentas por pagar relacionadas	2,699	2,699
Total Pasivo Financieros	13,546	3,520

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar comerciales y otras, cuentas por pagar proveedores y otras, cuentas por pagar a compañías relacionadas, efectivo y equivalente de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	100	100
Banco Produbanco	121,899	113,045
Total Efectivo y Equivalentes del Efectivo	121,999	113,145

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Cuentas por Cobrar Clientes

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cientes Comerciales-Arriendos	27,303	12,220
Total cuentas por cobrar clientes	27,303	12,220

Otras cuentas por cobrar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Prestamos y Anticipos a Empleados (1)	300	-
Total otras cuentas por cobrar	300	-

(1) El saldo al 31 de diciembre del 2018 corresponde a un anticipo dado al empleado Barros Rosero Jorge Humberto.

7. ANTICIPOS PROVEEDORES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo Proveedores (1)	6,950	990
Total anticipo proveedores	6,950	990

(1) El saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponde a anticipos entregados a:

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hugo Flores Cruz	3,670	-
Marco Proaño Perez	3,030	240
Erika Alvarado Castillo	250	-
Dermo Reinaldo Sanchez	-	750
Totales	6,950	990

Estos anticipos corresponden a servicios prestados que fueron justificados con su respectiva factura en los años 2019 y 2018 respectivamente.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos	111,383	111,383
Edificios	274,934	274,934
Maquinaria y Equipo	104,025	104,025
TOTAL ACTIVOS	490,342	490,342
Depreciaciones Acumuladas	(193,598)	(177,864)
TOTAL DEPRECIACIONES ACUMULADAS	(193,598)	(177,864)
VALOR TOTAL ACTIVOS	296,744	312,478

Movimientos año 2018

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinaria y Equipos</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2018				
Costo histórico	111,383	274,934	104,025	490,342
Depreciación acumulada	-	(104,414)	(73,450)	(177,864)
Valor en libros al 1 de enero del 2018	<u>111,383</u>	<u>170,520</u>	<u>30,575</u>	<u>312,478</u>
Movimiento 2018				
Adiciones	-	-	-	-
Depreciación	-	(12,180)	(3,554)	(15,734)
	-	(12,180)	(3,554)	(15,734)
AL 31 DE DICIEMBRE 2018				
Costo histórico	111,383	274,934	104,025	490,342
Depreciación acumulada	-	(116,594)	(77,004)	(193,598)
Valor en libros al 31 de Diciembre del 2018	<u>111,383</u>	<u>158,340</u>	<u>27,021</u>	<u>296,744</u>

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores (1) y (2)	2,208	-
Prov. De Compras recibidas y no facturadas (3)	7,510	-
less por pagar	1,129	964
Total Proveedores	10,847	964

(1) El saldo de Proveedores al 31 de diciembre 2018 se compone de la siguiente manera:

NOMBRE	2018
García Panader Oscar Alberto	576
Coheco S.A.	540
Empresa Electrica Quito S.A.	451
Setisuministros Servicios Electronicos y Telecomunicaciones	248
Gloria Leonar Murillo	123
Fredy Ramiro Parra Cardenas	50
TOTAL	1,987

(2) Otras cuentas por pagar

NOMBRE	2018
SRI por pagar	221
TOTAL	221

(3) El valor de Provisiones de Compras recibidas y no Facturadas se detalla así:

NOMBRE	<u>2018</u>
Hugo Flores Cruz	3,990
Marco Proaño Perez	3,270
Erika Alvarado Castillo	250
TOTAL	<u>7,510</u>

10. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ernesto Martinez	2,699	2,699
Total Cuentas por pagar Partes Relacionadas	<u>2,699</u>	<u>2,699</u>

11. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS

11.1 CORRIENTE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos Por Pagar	1,462	-
Decimo Cuarto Sueldo por Pagar	643	622
Vacaciones	462	561
Decimo Tercero Sueldo por Pagar	194	53
15% Participacion Trabajadores	-	3,833
Total Beneficios Empleados Corrientes	<u>2,761</u>	<u>5,069</u>

11.2 NO CORRIENTES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Provisión Desahucio	38,793	34,830
Provisión Para Jubilación Patronal	12,240	11,155
Total Beneficios Empleados No Corrientes	<u>51,033</u>	<u>45,985</u>

Movimientos año 2018

<u>Descripción</u>	<u>Provisión Jubilación Patronal</u>	<u>Provisión Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de Enero 2018	34,380	11,155	45,535
Movimiento 2018			
Adiciones	4,413	1,085	5,498
Disminuciones	-	-	-
	<u>4,413</u>	<u>1,085</u>	<u>5,498</u>
AL 31 DE DICIEMBRE 2018			
Valor en libros al 31 de Diciembre del 2018	<u>38,793</u>	<u>12,240</u>	<u>51,033</u>

12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Activo por Impuesto Corriente

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo Impuesto a la Renta	430	2,585
IVA Credito Tributario	18	18,094
Retenciones Renta Año Actual	-	3,367
TOTAL IMPUESTOS CORRIENTES A FAVOR	<u>448</u>	<u>24,046</u>

Pasivo por Impuesto Corriente

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la Renta Por Pagar	4,005	9,339
IVA Ventas Locales	-	2,076
TOTAL IMPUESTO CORRIENTES POR PAGAR	<u>4,005</u>	<u>11,415</u>

El Impuesto a la Renta Incluye:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la Renta corriente	4,005	8,218
Impuesto a la Renta diferido	(1,048)	1,121
	<u>2,957</u>	<u>9,339</u>

12.1 CONCILIACION TRIBUTARIA

A continuación, se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

CALCULO GENERAL	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVIDAD EMPRESARIAL		
(Pérdida) Utilidad del Ejercicio	(11,180)	25,552
(-) 15% Repartición Trabajadores	-	(3,833)
(-) Otras Rentas Exentas	-	-
(+) Gastos No Deducibles	24,619	15,635
Utilidad Gravable	13,439	37,355
Impuestos Diferidos		
Generación	4,765	-
Reversión	-	-
Base Imponible Gravada	18,204	37,355
Impuesto a la Renta Causado	4,005	8,218
Anticipo Impuesto a la Renta (1)	430	2,585
Saldo pendiente por pagar	3,575	5,633
(-) Retenciones a favor	-	(3,679)
Impuesto por pagar	3,575	1,954

(1) El valor del anticipo año 2018 es \$430.23 y fue cancelado en 2 cuotas por el monto de 215.12 en los meses de julio y septiembre respectivamente.

Otros asuntos - Reformas Tributarias

El 21 de agosto del 2018 se publicó la "Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal" en el Suplemento del Registro Oficial No. 309.

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el SRI para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018.

Adicionalmente, aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.
- Dividendos considerados como ingresos exentos a excepción si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de Impuesto a la renta a partir del año 2019 desde el 25% al 28%.
- Se establece el Impuesto a la renta único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.
- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año y se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); contemplando la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del Impuesto a la renta causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).
- Con respecto al IVA, se establece el uso del crédito tributario de IVA en compras hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.
- Se elimina a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.

El 24 de agosto de 2018, en el Primer Suplemento se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización, cuyos principales puntos resumimos a continuación:

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el SRI detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.
- Disposiciones referentes a deducción de jubilación patronal y desahucio.

De las mencionadas reformas, la Administración del Inmobiliaria Inmosepac S.A. considera que las reformas actuales no han tenido efectos para el desarrollo de las operaciones.

13. INGRESOS

Composición Ingresos Ordinarios:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Servicio de Administración Condominio	50,420	121,444
Arriendos	42,857	46,085
Provisión	19,565	-
Total Ingresos Ordinarios	112,842	167,529
<hr/>		
Otros Ingresos No Operacionales	722	150
Total Ingresos No Ordinarios	722	150
<hr/>		
Total Ingresos	113,565	167,679

14. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los Gastos operacionales agrupados de acuerdo su naturaleza son los siguientes:

GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos y Salarios	28,440	28,624
Beneficios Sociales	14,525	14,424
Gastos de Operación	29,524	20,934
Mantenimientos	4,222	19,900
Depreciaciones	15,734	15,635
Impuestos y Contribuciones	7,816	5,044
Servicios Contratados	21,898	33,026
Otros Gastos	298	3,030
Gastos Financieros	2,288	1,509
Totales	124,745	142,127

15. GESTION DE RIESGOS

Gestiones de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de diferente naturaleza que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Gerencia para mitigar tales riesgos, si es el caso.

- **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

- **Riesgo de liquidez**

La Gerencia de Compañía tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Gerencia administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras, que incluye una emisión de obligaciones, y de préstamo, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando las fechas de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

A continuación, se presenta un resumen del nivel de liquidez en un período de 12 meses desde la fecha de los estados financieros:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo corriente	157,000	150,401
Pasivo corriente	20,312	20,147
	<u>7.73</u>	<u>7.47</u>

- **Riesgo de capital**

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras busca maximizar el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre 2018 y 2017 el Capital Social está representado por 20,000 acciones nominativas con un valor unitario de cuatro centavos dólar (USD \$0.04) de los Estados Unidos de América, se detalla así:

<u>NOMINA DE ACCIONISTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impac S.A.	400.00	349.08
Inverconsa S.A. (1)	-	87.72
Martinez Cobo Luis Hernesto (HEREDEROS)	92.56	92.56
Sevilla Naranjo Gonzalo (HEREDEROS)	94.64	94.64
Sevilla y Martinez Ingenieros SEMAICA	212.80	176.00
TOTALES	800.00	800.00

(1) En el año 2018 INVERCOMSA S.A., mantenía 2,193 acciones que fueron vendidas a los siguientes accionistas:

- IMPAC S.A. 1,273 acciones
- SEMAICA 920 acciones

17. RESERVA LEGAL

La Ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que mínimo alcance el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en la liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber las pérdidas futuras o para aumentar el capital.

18. RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva por valuación

Se registró como contrapartida de los ajustes netos, a valor razonable de las propiedades y equipos por conversión a NIIF.

Efectos de aplicación NIIF

Los ajustes resultantes del proceso de conversión conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, aplicados por la Compañía al inicio del año de transición (2011), fueron registrados con cargo de esta cuenta como lo determina la NIIF No. 1 "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"; cuyo efecto fue por US\$38,821.

Otros resultados integrales

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponde a los efectos netos por nuevas mediciones de los planes de beneficios definidos para empleados.

Utilidades retenidas

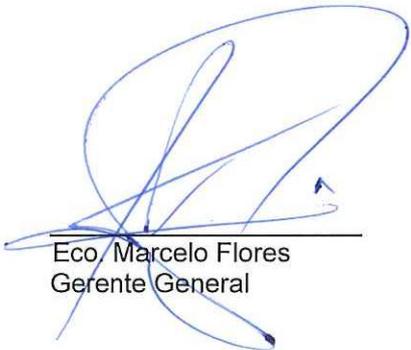
El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos eventuales.

19. HECHOS POSTERIORES

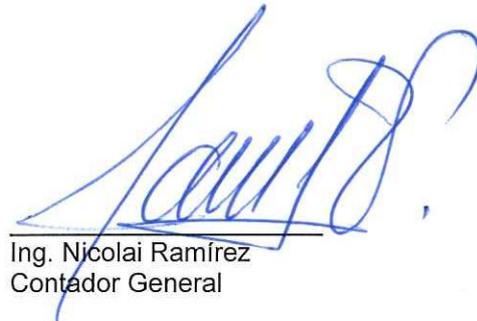
Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros 14 de Marzo 2019, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A., pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

20. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación final.



Eco Marcelo Flores
Gerente General



Ing. Nicolai Ramirez
Contador General