

INMOBILIARIA SEPIACORP
S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
CON EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES

INDICE

Páginas No.

Dictamen de los Auditores Independientes	2 - 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados integrales	6
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Políticas contables significativas	10 - 15
Notas a los estados financieros	16 - 23



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas
INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.
Guayaquil, 10 de abril del 2019

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.** al 31 de diciembre del 2018, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES).

Fundamentos de la opinión:

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía **INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.** de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros:

La Administración de **INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

La Administración de **INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.** es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.



Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría 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.

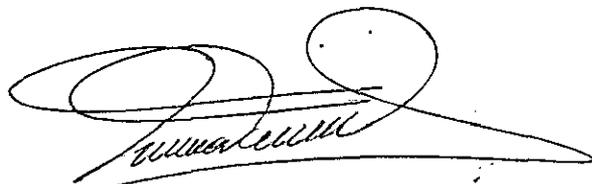
Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- 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 auditoría 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.

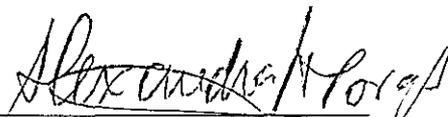
Comunicamos a los responsables de la Administración de **INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.** en relación con; entre otras cuestiones, el alcance y momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	ACTIVOS CORRIENTES:		
4	Efectivo y equivalentes de efectivos	0	1,092
5	Activos financieros, neto	585,426	527,762
9	Activos por impuestos corrientes	79,824	74,166
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	665,250	603,020
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
6	Propiedad, mobiliario y equipos, neto	1,502,887	1,556,148
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,502,887	1,556,148
	TOTAL ACTIVOS	2,168,136	2,159,168
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
7	Obligaciones con instituciones financieras	5,119	0
8	Pasivos financieros	114,635	32,859
9	Pasivos por impuestos corrientes	79,027	81,249
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	198,781	114,108
	TOTAL PASIVOS	198,781	114,108
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
10	Capital social	14,613	14,613
11	Reserva	174,060	174,060
12	Resultados acumulados	1,780,682	1,856,387
	TOTAL, PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	1,969,355	2,045,060
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	2,168,136	2,159,168



Ing. Francisco José Dassum Aívas
Representante Legal

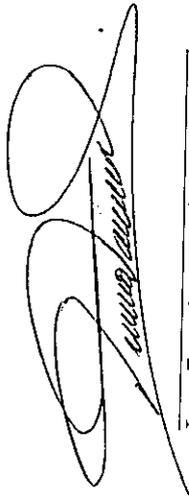


Ing. Alexandra Paola Mõra Asencio
Contador General

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	Reservas				Resultados acumulados					
	Capital social	Legal	Facultativa	Capital	Total reservas	Adopción de NIIF por primera vez	Superávit de revaluación	Resultados acumulados	Total Resultados acumulados	
Saldos al 31 de diciembre del 2016	14,613	41,617	328	132,115	174,060	(218,662)	1,565,321	647,157	1,993,816	2,182,489
Reparto de dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral del año	0	0	0	0	0	0	0	(278,639)	141,210	(278,639)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	14,613	41,617	328	132,115	174,060	(218,662)	1,565,321	509,728	1,856,387	2,045,060
Reparto de dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral del año	0	0	0	0	0	0	0	(268,059)	192,354	(268,059)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	14,613	41,617	328	132,115	174,060	(218,662)	1,565,321	702,082	1,780,682	1,969,355



Ing. Francisco José Dassum Aivas
Representante Legal



Ing. Alexandra Paola Mora Asencio
Contador General

Ver políticas de contabilidad
y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de clientes	456,301	252,120
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(199,825)	8,932
Otras salidas de efectivo	(74,683)	(43,298)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>181,793</u>	<u>217,214</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(945)	(0)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de inversión	(945)	(0)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Efectivo recibido y pagado de obligaciones con instituciones financieras, neto	5,119	0
Efectivo recibido y pagado de cuentas por pagar Accionistas, neto	81,000	0
Dividendos pagados	(268,059)	(278,639)
Efectivo provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	(181,940)	61,425
Disminución neta del efectivo	(1,092)	(61,425)
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	<u>1,092</u>	<u>62,517</u>
Efectivo en caja y bancos al final del año	<u>0</u>	<u>1,092</u>



Ing. Francisco José Dassum Alvas
Representante Legal

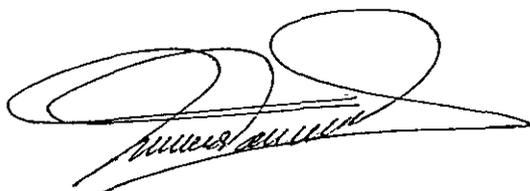


Ing. Alexandra Paola Mora Asencio
Contador General

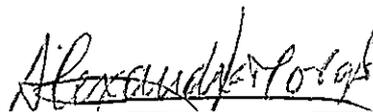
INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
OPERACION
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	192,354	141,210
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Depreciación de propiedad y vehículos	54,419	133,608
Provisión impuesto a la renta	66,807	63,527
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros, neto	(57,877)	(75,153)
Otras entradas y salidas de efectivo	(5,657)	(8,109)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros, neto	(62,755)	(45,092)
Pasivos financieros	(5,498)	7,223
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>181,793</u>	<u>217,214</u>



Ing. Francisco José Dassum Aivas
Representante Legal



Ing. Alexandra Paola Mora Asencio
Contador General

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A. - Fue constituida en Guayaquil - Ecuador, el 05 de agosto de 1991 e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de agosto del mismo año. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

Las oficinas administrativas se encuentran ubicadas en la provincia del Guayas, Km 7 1/2 vía Daule entre Textiles San Antonio y Tony. La compañía mantiene asignado por el SRI, el Registro Único Contribuyente No.0991166335001

Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía cuenta con 1 trabajador, en relación de dependencia.

Aprobación de los Estados Financieros. - Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración de **INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.** y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas que se realizara dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 12 del 2018.

2. IMPORTANCIA RELATIVA

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

Bases de presentación. - Los estados financieros han sido preparados conforme con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES) requiere de uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

Moneda funcional. - Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Efectivo y equivalentes de efectivo. - En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados.

Activos y pasivos financieros. - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar, obligaciones con instituciones financieras. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor

**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

instituciones financieras. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

- **Riesgo de mercado.** - Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivos de un instrumento financiero fluctúe debido a los cambios en los precios de mercado.

Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgos: El riesgo de tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

- a) Riesgo de tasa de interés:

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no mantiene financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la Compañía no son sustancialmente dependientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante al riesgo de tasa de interés.

- b) Riesgo de tipo de cambio:

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambios. La Compañía realiza sus operaciones principalmente en dólares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipo de cambio en los estados financieros.

- **Riesgo de crédito.** - El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalente de efectivo y depósitos en banco. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Gerencia.
- **Riesgo de liquidez.** - La Compañía monitorea su riesgo de escases de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son las cobranzas realizadas a sus clientes.

Propiedad y vehículos. - En este grupo contable se registran todos los bienes tangibles adquiridos para su uso, si, y solo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial. - La propiedad y vehículos, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior. - La propiedad y vehículos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

Las ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades y vehículos se incluirán en los otros resultados integrales del período en que surjan, cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación.

Las pérdidas se reconocerán en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en caso de ser insuficiente, dicha pérdida se registrará como un gasto del período.

Método de depreciación. - los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Vida Útil (Años)</u>
Edificio	35
Instalaciones	10
Vehículos	5

La Gerencia de **INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.** debe establecer procedimientos para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su valor recuperable. Dichos activos deben contabilizarse por encima de su importe recuperable, cuando su importe en libros exceda el importe que pueda recuperarse (utilización o venta), por lo que deberá reconocerse una pérdida por deterioro.

Provisiones por beneficios a empleados. -

Pasivos corrientes. - En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer, cuarto sueldo, vacaciones, etc.); participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes. - En este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

Provisiones. - En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el bancos e institución financiera (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés explícito o implícito).

Contratos onerosos. - surgen cuando los beneficios económicos que se esperan de un contrato sean menores que los costos inevitables para cumplir con sus obligaciones. Se reconoce al valor presente del menor entre el costo esperado para finalizar el contrato o el costo neto esperado de continuar con el contrato. Antes de establecer una provisión, la Compañía reconoce cualquier pérdida por deterioro de los activos asociados con el contrato.

Impuestos. -

Activos por impuestos corrientes. - En este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes. - En este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Patrimonio. -

Capital social. - en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas. - en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados. - Registra los saldos de las cuentas de otros resultados integrales, así como la cuenta de superávit acumulado (ganancias de años anteriores).

Reconocimiento de ingresos. - La Compañía reconoce ingresos por ventas, cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de los bienes y servicios otorgados y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

Reconocimientos de costos y gastos. -

Costo de ventas. - En este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización.

Gastos. - En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

Impuesto a la renta. -

Política 2017. - La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, total o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la

**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

sociedad. Si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas (SRI).

Política 2018.- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las 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. No obstante, 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.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la compañía, cuando el porcentaje de participación de accionistas, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en esta política contable sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la compañía. 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 (LORTI).

En caso de que la compañía informe como último nivel de su cadena de propiedad o como beneficiario efectivo, a una persona natural que no sea residente fiscal del Ecuador y, que por el régimen jurídico de cualquiera de las jurisdicciones involucradas en la cadena de propiedad en cuestión, pueda ser un titular nominal o formal que, en consecuencia, no sea el beneficiario efectivo, ni revele la real propiedad del capital, el deber de informar establecido en el inciso anterior únicamente se entenderá cumplido si es que la compañía demuestra que dicha persona natural es el beneficiario efectivo.

Cuando la compañía sea considerada microempresa, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales.

Cuando se otorguen a los accionistas préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la compañía efectuará la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la compañía en su declaración del impuesto a la renta.

Cuando la compañía tenga la condición de micro o pequeña empresa, tendrá una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria

En los casos en que la compañía reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación

**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

productiva e incremento de empleo; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establezcan en el reglamento a la presente Ley. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el treinta y uno (31) de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

En casos excepcionales y debidamente justificados mediante informe técnico del Consejo de la Producción y de la Política Económica, el Presidente de la República del Ecuador mediante Decreto Ejecutivo podrá establecer otros activos productivos sobre los que se reinvierta las utilidades y por tanto obtener el descuento de los 10 puntos porcentuales. La definición de activos productivos deberá constar en el Reglamento de la Ley.

Se encuentra en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor 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 grabables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que 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 la compañía 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.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Estado de flujos de efectivo. - Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) requiere que la Gerencia de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Gerencia de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVOS

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Banco, (1)	<u>0</u>	<u>1,092</u>
Total	<u>0</u>	<u>1,092</u>

(1) Un detalle del banco, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Banco Internacional S.A.	<u>0</u>	<u>1,092</u>
Total	<u>0</u>	<u>1,092</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

5. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

Un resumen de los activos financieros neto, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Clientes, (1)	58,622	18,490
Accionistas, (nota 15)	19,231	19,231
Partes relacionadas, (nota 15)	496,185	478,508
Empleados	403	383
Anticipo a proveedores	2,248	1,138
Otros	<u>8,737</u>	<u>10,012</u>
Total	<u>585,426</u>	<u>527,762</u>

(1) Un detalle de los principales clientes locales, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Induglob S.A.	232	10,376
Dimune S.A.	3,097	3,369
Hotel Colón Guayaquil	0	2,294
Dein S.A.	1,627	1,627
Colemun S.A.	344	344
Marcimex S.A.	0	480
Elena Kozhaya	52,999	0
Otros	<u>323</u>	<u>0</u>
Total	<u>58,622</u>	<u>18,490</u>

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

6. PROPIEDAD Y VEHÍCULOS, NETO

El movimiento de propiedad y vehículos, neto y depreciación acumulada, fue como sigue:

 MOVIMIENTO			Saldos al 31/12/18
	Saldos al 01/01/18	Adiciones/ Reclasificación	Bajas/ Transferencias ventas	
 (Dólares)			
Edificios	2,672,443	0	0	2,672,443
Instalaciones	12,320	946	0	13,266
Vehículos	<u>14,990</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>14,990</u>
Subtotal	2,699,753	946	0	2,700,699
Depreciación acumulada	(1,143,605)	(54,207)	0	(1,197,812)
Total	<u>1,556,148</u>	<u>(53,261)</u>	<u>0</u>	<u>1,502,887</u>

 MOVIMIENTO			Saldos al 31/12/17
	Saldos al 01/01/17	Adiciones	Bajas/ Transferencias ventas	
 (Dólares)			
Edificios	2,672,443	0	(0)	2,672,443
Instalaciones	12,320	0	(0)	12,320
Vehículos	<u>14,990</u>	<u>0</u>	<u>(0)</u>	<u>14,990</u>
Subtotal	2,699,753	0	(0)	2,699,753
Depreciación acumulada	(1,009,996)	(133,609)	0	(1,143,605)
Total	<u>1,689,757</u>	<u>(133,609)</u>	<u>(0)</u>	<u>1,556,148</u>

7. PASIVOS FINANCIEROS

Un resumen de los pasivos financieros, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Sobregiro bancario, (1)	<u>5,119</u>	<u>0</u>
Total	<u>5,119</u>	<u>0</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, la compañía mantiene un sobregiro bancario con el Banco Internacional S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

8. PASIVOS FINANCIEROS

Un resumen de los pasivos financieros, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Proveedores	6,080	5,168
Obligaciones patronales	88	84
Anticipo de clientes	27,467	27,467
Dividendos por pagar	81,000	0
Otros	5,118	27,607
	<u>119,753</u>	<u>32,859</u>
Total	<u>119,753</u>	<u>32,859</u>

9. IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los impuestos corrientes, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
<u>Activos por impuesto corriente:</u>		
Impuesto al valor agregado	2,755	12,645
Retenciones del IVA	12,818	0
Retenciones en la fuente, (1)	59,727	61,521
Anticipo de impuesto a la renta	4,524	0
	<u>79,824</u>	<u>74,166</u>
Total	<u>79,824</u>	<u>74,166</u>
<u>Pasivos por impuesto corriente:</u>		
Impuesto a la renta por pagar	66,807	63,527
Impuesto al valor agregado, (2)	5,817	10,854
Retenciones en la fuente, (2)	5,838	982
Retenciones sobre IVA, (2)	565	5,886
	<u>79,027</u>	<u>81,249</u>
Total	<u>79,027</u>	<u>81,249</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a retenciones en la fuente del impuesto a la renta generadas en el ejercicio actual y años anteriores

(2) Corresponden a valores de pago de impuestos a la Administración Tributaria como agente de percepción y retención, realizadas en el mes de diciembre del 2018 y 2017 que serán canceladas en enero del 2019.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

8. PASIVOS FINANCIEROS

Un resumen de los pasivos financieros, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Proveedores	6,080	5,168
Obligaciones patronales	88	84
Anticipo de clientes	27,467	27,467
Dividendos por pagar	81,000	0
Otros	<u>5,118</u>	<u>27,607</u>
Total	<u>119,753</u>	<u>32,859</u>

9. IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los impuestos corrientes, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
<u>Activos por impuesto corriente:</u>		
Impuesto al valor agregado	2,755	12,645
Retenciones del IVA	12,818	0
Retenciones en la fuente, (1)	59,727	61,521
Anticipo de impuesto a la renta	<u>4,524</u>	<u>0</u>
Total	<u>79,824</u>	<u>74,166</u>
<u>Pasivos por impuesto corriente:</u>		
Impuesto a la renta por pagar	66,807	63,527
Impuesto al valor agregado, (2)	5,817	10,854
Retenciones en la fuente, (2)	5,838	982
Retenciones sobre IVA, (2)	<u>565</u>	<u>5,886</u>
Total	<u>79,027</u>	<u>81,249</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a retenciones en la fuente del impuesto a la renta generadas en el ejercicio actual y años anteriores

(2) Corresponden a valores de pago de impuestos a la Administración Tributaria como agente de percepción y retención, realizadas en el mes de diciembre del 2018 y 2017 que serán canceladas en enero del 2019.

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

La conciliación de impuesto a las ganancias, calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	2018	2017
	(en U. S. Dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	259,161	204,737
Más:		
Gastos no deducibles	<u>44,508</u>	<u>84,022</u>
Base del cálculo para el impuesto a la renta	303,669	288,759
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	66,807	63,527
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>14,785</u>	<u>14,590</u>
Menos:		
Rebaja según Acuerdo Ministerial 210 (20/11/17)	<u>0</u>	<u>8,754</u>
ANTICIPO REDUCIDO	<u>0</u>	<u>5,836</u>

El movimiento de impuesto a las ganancias, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	2018	2017
	(en U. S. Dólares)	
Saldos al inicio del año	63,527	43,152
Provisión del año	66,807	63,527
Pagos	(18,611)	(38,665)
Compensación con retenciones en la fuente	<u>(44,916)</u>	<u>(4,487)</u>
Saldos al final del año	<u>66,807</u>	<u>63,527</u>

Para el año 2018, el anticipo de impuesto a la renta calculado fue US\$ 14,875 siendo este menor al impuesto a la renta causado US\$ 66,807. La Legislación tributaria vigente, establece que, para liquidar el impuesto a la renta anual, el contribuyente deberá tomar el mayor del importe entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, importe que será considerado como impuesto a la renta definitivo.

La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

Rebaja en el valor a pagar del Saldo del Anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al ejercicio fiscal 2017. -

Decreto Ejecutivo de fecha 20 de noviembre de 2017.- Decreta:

Artículo 1.- La rebaja del 100% del pago del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades cuyas ventas o ingresos brutos anuales respecto del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a quinientos mil (US\$500,000.00) dólares de los Estados Unidos de América.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

Artículo 2.- La rebaja del 60% del pago del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades cuyas ventas o ingresos brutos anuales respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de entre quinientos mil (US\$500,000.01) dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar hasta un millón (US\$1,000,000.00) de dólares de los Estados Unidos de América.

Artículo 3.- La rebaja del 40% del pago del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades cuyas ventas o ingresos brutos anuales respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de un millón (US\$1,000,000.01) dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar o más.

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018, el capital autorizado consiste en 14,613 acciones de un valor nominal de \$0,04 cada una. Los accionistas que constituyen la compañía son: Alberto Franny Antonio Dassum Aivas de nacionalidad ecuatoriana propietario del 25% del total de las acciones, Alfredo Enrique Dassum Aivas de nacionalidad ecuatoriana propietario del 20% del total de las acciones, Francisco José Dassum Aivas de nacionalidad ecuatoriana propietario del 25% del total de las acciones, Morice estefano Dassum Aivas de nacionalidad ecuatoriana propietario del 20% del total de las acciones y Fuad Alberto Dassum Armendariz de nacionalidad ecuatoriana propietario del 10% de acciones.

La Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, con última reforma en febrero 15 del 2013, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2016 en febrero 13 del 2017; en tanto que el Anexo del ejercicio fiscal 2017, fue declarado en febrero 13 del 2019.

11. RESERVAS LEGAL

Legal. -De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe formar un fondo de reserva hasta que ésta alcance por lo menos el 20% del capital social. En cada anualidad la compañía segregara, de las utilidades líquidas y realizadas, un 5% para este objeto. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Facultativa y estatutaria. - Corresponde a la apropiación de las ganancias de ejercicios anteriores, de acuerdo a resoluciones que constan en actas de junta general de socios.

Reserva de capital. - Corresponde a los saldos deudores y/o acreedores transferidos de las cuentas reserva por valorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización.

El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si la hubiere, y de la compensación contable de saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los socios en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

12. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de esta cuenta está a disposición de los socios, y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la reliquidación de impuestos u otros.

13. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de los ingresos por actividades ordinarias, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Ingresos por arriendo	542,694	508,569
Total	<u>542,694</u>	<u>508,569</u>

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA

Un resumen de los gastos de administración y venta, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Depreciaciones y amortizaciones	54,419	133,609
Arriendos	120,300	74,100
Honorarios profesionales	19,234	24,838
Mantenimiento edificios	12,221	13,242
Servicios básicos	8,693	10,331
Impuestos y contribuciones	17,259	8,941
Suministros y materiales	12,789	8,732
Servicios contratados	1,300	7,334
Seguros	6,733	6,080
Sueldos y salarios	4,841	4,703
Servicios prestados personas naturales	14,824	4,204
Intereses y multas	2,012	2,618
Otros	8,908	5,100
Total	<u>283,533</u>	<u>303,832</u>

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un detalle de los saldos y transacciones con Compañías y partes relacionadas, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Estados de Situación Financiera		
Activos financieros corrientes:		
Accionistas:		
Ing. Francisco Dassum	12,821	12,821
Ing. Alberto Dassum	6,410	6,410
Total, (nota 5)	<u>19,231</u>	<u>19,231</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

Partes relacionadas:

Argentinacorp S.A.	178,390	175,304
Dascorp S.A.	110,177	93,594
Inmobiliaria Monca S.A.	84,031	84,031
Ecuacotton S.A.	60,019	60,020
Veronesi S.A.	60,000	60,000
Trogliocorp S.A.	1,850	1,850
Unitop S.A.	241	1,695
Vendomer S.A.	1,477	1,477
Inmobiliaria Santa Prisca S.A.	0*	537
Total, (nota 5)	496,185	478,508

Los saldos con partes relacionadas no generan, ni devengan intereses y no tienen fechas específicas de vencimiento y fueron efectuadas en condiciones equiparables a otras transacciones de igual naturaleza realizadas con terceros.

Operaciones con partes relacionadas (Precios de Transferencia).-

Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013.- Fue publicada Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 del SRI que realizó reformas a la Resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril del 2008. La principal reforma incorporada, es que el anexo y/o informe integral de precios de transferencia debe ser elaborado y presentado por los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales. El importe para presentar el anexo, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superiores a US\$. 3,000,000. En tanto que el importe para presentar el informe integral de precios de transferencia, así como el anexo, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superior a los US\$. 6,000,000. La mencionada reforma entró en vigencia el 25 de enero de 2013.

Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 del 27 de mayo del 2015.- La principal reforma incorporada, es que los sujetos pasivos del impuesto a la renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$. 3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$. 15,000,000, dichos sujetos pasivos deben presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Para la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia correspondiente al periodo fiscal del año 2014, el plazo será hasta el mes de septiembre de 2015, en los mismos plazos de presentación contemplados para las declaraciones mensuales de impuestos conforme el noveno dígito del RUC. Para efectos de establecer las obligaciones de presentar los referidos anexo e informe en base al monto acumulado de operaciones, en ningún caso se sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

Para la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia a partir del periodo fiscal del año 2015, en un plazo no mayor a dos meses de la fecha de exigibilidad de la declaración de impuesto a la renta. La no entrega de dicho informe, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos será sancionada con multas de hasta US\$15,000.00 dólares, de conformidad con la resolución que para tal efecto se emita.

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

16. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y 2017 hasta la fecha de emisión de este informe (abril 10 del 2019), no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.
