

Nota 1 Constitución y operaciones

INMOPECESAN S.A. fue constituida en la ciudad de Manta, república del Ecuador el 26 de enero del 2009, con registro mercantil 138 en la notaría tercera del cantón manta.

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años, contados a partir de la inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil.

Tiene su domicilio principal en la ciudad de Manta, República del Ecuador, pero podrá establecer, sucursales o agencias dentro de la provincia.

Los objetivos de la compañía de acuerdo al estatuto, se mencionan a continuación:

Administración, compra y venta de edificios en el Régimen de Propiedad Horizontal.

Compra, Venta y administración de todo tipo de inmuebles, dedicarse a todo los negocios relacionados con la actividad inmobiliaria.

Compra, venta, instalación y administración de hoteles, residenciales, restaurantes, clubes spas, salas de masajes, cafeterías, centros comerciales, bares, discotecas, salas de baile, agencias de viajes, ciudadelas vacacionales, parques mecánicos de recreación, cines y demás establecimientos recreativos, alquiler y/o ventas de departamentos de tiempo compartido.

Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros

2.1 Declaración de Cumplimiento

La situación financiera, el resultado de las operaciones y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

2.2 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contra prestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, se tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Nota 1 Constitución y operaciones

INMOPECESAN S.A. fue constituida en la ciudad de Manta, república del Ecuador el 26 de enero del 2009, con registro mercantil 138 en la notaría tercera del cantón manta.

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años, contados a partir de la inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil.

Tiene su domicilio principal en la ciudad de Manta, República del Ecuador, pero podrá establecer, sucursales o agencias dentro de la provincia.

Los objetivos de la compañía de acuerdo al estatuto, se mencionan a continuación:

Administración, compra y venta de edificios en el Régimen de Propiedad Horizontal.

Compra, Venta y administración de todo tipo de inmuebles, dedicarse a todo los negocios relacionados con la actividad inmobiliaria.

Compra, venta, instalación y administración de hoteles, residenciales, restaurantes, clubes spas, salas de masajes, cafeterías, centros comerciales, bares, discotecas, salas de baile, agencias de viajes, ciudadelas vacacionales, parques mecánicos de recreación, cines y demás establecimientos recreativos, alquiler y/o ventas de departamentos de tiempo compartido.

Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros

2.1 Declaración de Cumplimiento

La situación financiera, el resultado de las operaciones y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

2.2 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contra prestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, se tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

2.3 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

2.4 Período económico

El período económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

2.5 Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de cada año son aprobados por la junta general de Accionistas en el mes de abril del siguiente año en que se emiten los mismos.

Nota 2 Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en éstos estados financieros. A menos que se indique lo contrario.

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja, bancos y depósitos en instituciones financieras.

3.2 Activos y Pasivos Financieros.- La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

3.2.1 Cuentas y Documentos por cobrar comerciales

Corresponde principalmente a los deudores pendientes de cobro, por los bienes y servicios vendidos en el curso normal del negocio. Si se esperan cobrar en 12 meses o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se clasifican como activos no corrientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

3.2.2 Otras Cuentas y Documentos por cobrar y/o Pagar

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar empleados, anticipos, proveedores, impuestos y otros, garantías etc.

Cuentas por cobrar y por pagar partes relacionadas, se registran los valores pendientes de cobro y pago por servicios y transferencias recibidas.

3.2.3 Pasivos Financieros

Corresponde a las obligaciones de corto y largo plazo, utilizadas para el financiamiento de las operaciones de la compañía durante el período. Principalmente se encuentra registrada la cuenta por pagar a proveedores no relacionados, obligaciones patronales, obligaciones tributarias.

Nota 3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2016	2015
Caja Chica - Matriz	50.00	50.00
Cuentas Corrientes	183,384.71	2,125.49
Total	183,434.71	2,175.49

Activos Financieros.

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2016	2015
(i) Cuentas por Cobrar Clientes Relacionados	-	186,166.00
(ii) Documentos Por Cobrar Clientes Relacionados	-	25,000.00
(iii) Otras Cuentas Por Cobrar	1,454.27	0.19
Total	1,454.27	211,166.19

(i)

Cuenta	2016	2015
Apart hotel Losalmendros S.A.	-	158,620.00
Metalhierro S.A.	-	27,546.00
Total	-	186,166.00

(ii)

Cuenta	2016	2015
Metalhierro S.A.	-	25,000.00
Total	-	25,000.00

(iii)

Cuenta	2016	2015
Prestamos a empleados	1,453.01	-
Retenciones - Instituciones Financieras	1.26	0.19
Total	1,454.27	0.19

Nota 4 Activo por Impuestos Corrientes

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2016	2015
Iva Compras	-	181.25
Retenciones de Iva	-	546.00
Impuesto Retenido Años Anteriores	11,338.71	6,610.66
Impuesto Retenido Año Actual	9,030.00	7,389.55
Total	20,368.71	14,727.46

Nota 5 Propiedad, Planta y Equipo

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2016	2015
Terrenos	252,841.89	252,841.89
Total	252,841.89	252,841.89

Nota 6 Cuentas y Documentos por Pagar

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2016	2015
(i) Proveedores	-	3.04
(ii) Otras Cuentas Por Pagar	-	32,874.05
Total	-	32,877.09

(i)	Cuenta	2016	2015
	Proveedores Locales	-	3.04
	Total	-	3.04

INDEPENDENCIA
 Auditoría General del Estado
 Calle de la Independencia, 2015 y 2016
 (Cuentas de Gastos de la Administración General del Estado)

(ii)

Cuenta	2016	2015
Cuentas por Pagar Respadadas con Cheques	-	26,400.00
Remesas en Transito	-	6,474.05
Total	-	32,874.05

Nota 7 Otras Obligaciones Corrientes

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2016	2015
(i) Provisiones Sociales	2,130.61	4,683.66
Participacion De Trabajadores	5,833.81	565.82
(ii) Con La Administracion Tributaria	9,372.08	294.15
(iii) Con El Instituto Ecuatoriano De Seguridad Social	966.39	891.32
Total	18,302.89	6,434.95

(i)

Cuenta	2016	2015
Decimo Tercer Sueldo	300.61	332.26
Decimo Cuarto Sueldo	1,830.00	1,563.50
Vacaciones	-	2,787.90
Total	2,130.61	4,683.66

(ii)

Cuenta	2016	2015
Retencion en la Fuente (Proveedores)	21.11	160.18
Retencion en la Fuente (Empleados)	36.91	133.97
Iva en Ventas o Servicios	1,636.12	-
Impuesto a la Renta del Ejercicio	7,677.94	-
Total	9,372.08	294.15

(iii)

Cuenta	2016	2015
Aportes al IESS	779.18	861.22
Fondos de Reserva	187.21	30.10
Total	966.39	891.32

Nota 8 Cuentas por Pagar a Relacionadas.

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2016	2015
Apart hotel losalmendros S.A.	-	7,700.00
Cedeno Mera Pedro Pablo	-	22,000.00
Metahierro S.A.	430.00	200.00
Total	430.00	29,900.00

Nota 9 Cuentas por Pagar Relacionadas a Largo Plazo

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2016	2015
Accionista Pedro Cedeno Mera	153,794.04	153,794.04
Total	153,794.04	153,794.04

Nota 14 Gastos Administrativos

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2016	2015
Sueldos Y Demás Remuneración Materia Gravada IESS	(30,894.81)	(40,703.53)
Aportes A La Seguridad Social (Incluido Fondo De Reserva.)	(6,025.79)	(8,080.48)
Beneficios Sociales E Indemnizaciones	(4,478.85)	(5,223.45)
Gasto Planes De Beneficios A Empleados	(2,381.11)	(755.60)
Transporte	(2.50)	
Gastos De Viaje		(8.00)
Gastos De Gestión		(2,000.00)
Notarios Y Registradores De La Propiedad O Mercantiles	(2,382.76)	(3,843.01)
Impuestos, Contribuciones Y Otros	(2,872.72)	(113.93)
Gastos De Oficina	(1,984.80)	(1,875.65)
Total	(50,803.34)	(62,403.55)

Nota 15 Gastos De Venta

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2016	2015
Sueldos Y Demás Remun. Materia Gravada IESS	(16,657.76)	(16,110.25)
Aportes A La Seguridad Social (Incluido Fondo De Reserva)	(3,412.02)	(2,423.13)
Beneficios Sociales E Indemnizaciones	(2,757.10)	(3,285.70)
Honorarios, Comisiones Y Dietas Personas Naturales	(12,087.23)	(20,000.00)
Gastos De Gestión	(130.00)	(5,000.00)
Agua, Energía, Luz Y Telecomunicaciones	(3,677.00)	(2,422.88)
Otros Gastos	(44.41)	
Gastos De Oficina	(24.00)	(27.00)
Total	(38,780.52)	(49,268.96)

Nota 16 Gastos Financieros

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2016	2015
Gastos Bancarios	(304.13)	(229.91)
Total	(304.13)	(229.91)

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2016	2015
Otros Ingresos	2,789.04	2,174.45
Sobrante de Caja		0.13
Total	2,789.04	2,174.58

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el periodo de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró 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 gravables y 0.4% de los activos.

La determinación del impuesto a la renta se lo realiza de acuerdo a lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

15% Participación Trabajadores	13	(5.833.81)	(565.82)
Otras Rentas Exentas			
Más:			
Gastos no deducibles		1.841.47	113.93
Deducción por incremento neto de empleado			
Utilidad Gravable		<u>34.899.71</u>	<u>3.320.25</u>
Impuesto a la Renta Causado		<u>7.677.94</u>	<u>730.45</u>
Liquidación del Impuesto a la Renta			
Impuesto a la Renta Causado		7.677.94	730.45
Anticipo determinado			(3.067.02)
Saldo de anticipo pendiente			(3.607.02)
Retenciones en la fuente			
Credito tributario del año anterior			
Impuesto a la Renta a Pagar año 2016 y 2015	13	<u>7.677.94</u>	<u>730.45</u>

Nota 19 Partes Relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas correspondientes al periodo 2016 se detallan a continuación:

OPERACIONES DE PASIVO	12.000,00
OPERACIONES DE INGRESO	126.000,00
OPERACIONES DE GASTO	45.461,52
TOTAL	183.461,52

Nota 20 Remuneraciones al Personal Clave

CARGO	SUELDO	SOBRE SUELDO EXTRA	TOTAL
Gerente General	18.000,00	300,00	18.300,00

Nota 21 Instrumentos Financieros

Gestión del riesgo de liquidez o financiamiento

El riesgo de liquidez está relacionado con las necesidades de fondos para hacer frente a las obligaciones de pago.

La Gerencia es quien tiene la responsabilidad final por la gestión de la liquidez. La Gerencia ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Sucursal.

Los principales indicadores financieros de la compañía se detallan a continuación:

Descripción	2016	2015
Capital de Trabajo	186,524.80	158,857.10
Índice de Liquidez	10.96	3.44
Pasivos Totales/ Patrimonio	0.62	0.86

Nota 22 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la Compañía, que puedan afectar la marcha de la compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.


María Paulina Cedeño S.
GERENTE GENERAL


Lina Macías
CONTADOR GENERAL

