

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 notaria 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 Periodo económico

El periodo 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 2017 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.

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.

3.3 Propiedad, planta y equipo

3.3.1 Reconocimiento y Medición

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, si es necesario, en cada cierre de balance.

3.3.2 Venta de Propiedad Planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de los componentes de propiedad planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del ejercicio.

3.4 Impuesto a la renta

El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

3.4.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 22%, de acuerdo a disposiciones legales vigentes la tarifa será del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció 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.

3.5 Beneficios a los empleados

3.5.1 Beneficios de corto plazo

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo

establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.

- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.5.2 Beneficios a largo plazo

Jubilación Patronal

La legislación vigente establece la obligación de los empleadores de proveer beneficios de pensión a los trabajadores que completen 25 años de servicios continuos o interrumpidos para el mismo empleador; después de 20 años de servicio los trabajadores adquieren derecho a un beneficio de pensión proporcional. La legislación vigente establece el beneficio definido de pensión que el trabajador recibirá al momento de retiro.

Provisión por Desahucio

La legislación laboral vigente establece el pago de un beneficio por desahucio toda vez que la terminación del contrato laboral, sea por despido intempestivo o por renuncia voluntaria, es presentado por el trabajador ante el Ministerio de Relaciones Laborales. La Compañía constituye un pasivo para el valor presente de este beneficio con base en las estimaciones que surgen de un cálculo actuarial preparado por un actuario matemático independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías.

3.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar el arrendamiento de bienes inmuebles en el curso ordinario de las actividades de la Compañía.

3.7 Reconocimiento de gastos

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del costo histórico. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

Nota 3 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

El presente informe fue elaborado por el Comité de Vigilancia y Control de la Empresa, en cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, y de la Ley de Acceso a la Información Pública.

Cuenta	2017	2016
Caja Chica - Matriz	50.00	50.00
Cuentas Corrientes	73,678.19	183,384.71
Total	73,928.19	183,434.71

Activos Financieros.

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

Cuenta	2017	2016
(i) Cuentas por Cobrar Clientes Relacionados	11,054.00	-
(ii) Documentos Por Cobrar Clientes Relacionados	-	-
(iii) Otras Cuentas Por Cobrar	645.85	1,454.27
Total	11,699.85	1,454.27

(i)

Cuenta	2017	2016
Metalhierro S.A.	11,054.00	-
Total	11,054.00	-

(iii)

Cuenta	2017	2016
Prestamos a empleados	644.98	1,453.01
Retenciones - Instituciones Financieras	0.87	1.26
Total	645.85	1,454.27

Nota 4 Activo por Impuestos Corrientes

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

Impuesto Retenido Años Anteriores	12,690.77	11,338.71
Impuesto Retenido Año Actual	9,760.00	9,030.00
Total	22,450.77	20,368.71

Nota 5 Propiedad, Planta y Equipo

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

Cuenta	2017	2016
Terrenos	340,341.89	252,841.89
Total	340,341.89	252,841.89

Nota 6 Cuentas y Documentos por Pagar

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

Cuenta	2017	2016
(i) Proveedores	2,517.93	-
(ii) Otras Cuentas Por Pagar	147.32	-
Total	2,665.25	-

(i) Cuenta	2017	2016
Proveedores Locales	2,517.93	-
Total	2,517.93	-

(ii) Cuenta	2017	2016
Remesas en Transito	147.32	-
Total	147.32	-

Nota 7 Otras Obligaciones Corrientes

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

Cuenta	2017	2016
(i) Provisiones Sociales	2,739.54	2,130.61
Participacion De Trabajadores	3,918.83	5,833.81
(ii) Con La Administracion Tributaria	5,550.83	9,372.08
(iii) Con El Instituto Ecuatoriano De Seguridad Social	1,345.92	966.39
Total	13,555.12	18,302.89

Cuenta	2017	2016
Decimo Tercer Sueldo	374.95	300.61
Decimo Cuarto Sueldo	2,364.59	1,830.00
Total	2,739.54	2,130.61

Cuenta	2017	2016
Retencion en la Fuente (Proveedores)	317.84	21.11
Retencion en la Fuente (Empleados)	41.15	36.91
Iva en Ventas o Servicios	16.08	1,636.12
Retencion de Iva (Proveedores)	77.33	
Impuesto a la Renta del Ejercicio	5,098.43	7,677.94
Total	5,550.83	9,372.08

7

Cuenta	2017	2016
Aportes al IESS	971.88	779.18
Prestamos al IESS	185.41	
Fondos de Reserva	188.63	187.21
Total	1,345.92	966.39

Nota 8 Cuentas por Pagar a Relacionadas.

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

Cuenta	2017	2016
Metalhierro S.A.	300.00	430.00
Total	300.00	430.00

Nota 9 Anticipo de Clientes.

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

Cuenta	2017	2016
Notas de Credito por pagar	28.70	-
Total	28.70	-

Nota 10 Cuentas por Pagar Relacionadas a Largo Plazo

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

Cuenta	2017	2016
Accionista Pedro Cedeno Mera	128,161.72	153,794.04
Total	128,161.72	153,794.04

Nota 11 Provisiones por Beneficios a Empleados

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

Elaborado por: *[Firma]*
 Fecha: 15/05/2018

Cuenta	2017	2016
Jubilacion Patronal	2,168.69	1,575.69
Jubilacion por Desahucio	2,068.31	1,252.31
Total	4,237.00	2,828.00

Nota 12 Capital

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

Cuentas	Acciones	Participaciones
Accionista Pedro Pablo Cedeno Mera	720.00	90.00%
Accionista Pedro Luis Cedeno Santos	80.00	10.00%
Total	800.00	

Nota 13 Aportes de Socios o Accionistas para Futura Capitalización

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

Cuenta	2017	2016
Accionista Pedro Pablo Cedeno Mera	1,080.00	1,080.00
Accionista Pedro Luis Cedeno Santos	120.00	120.00
Total	1,200.00	1,200.00

Nota 14 Ventas (Netas)

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

Cuenta	2017	2016
Ventas Locales Matriz	134,000.00	126,000.00
Total	134,000.00	126,000.00

Nota 15 Gastos Administrativos

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

Cuenta	2017	2016
Sueldos Y Demás Remuneración Materia Gravada IESS	(25,819.12)	(30,894.81)
Aportes A La Seguridad Social (Incluido Fondo De Reserva.)	(5,050.42)	(6,025.79)
Beneficios Sociales E Indemnizaciones	(3,193.68)	(4,478.85)
Honorarios, Comisiones Y Dietas Personas Naturales	(644.44)	
Servicios Prestados Por Sociedades O Sociedades	(260.00)	
Gasto Planes De Beneficios A Empleados	-	(2,361.11)
Transporte	-	(2.50)
Gastos De Viaje	(661.53)	
Notarios Y Registradores De La Propiedad O Mercantiles	(2,966.63)	(2,382.76)
Impuestos, Contribuciones Y Otros	-	(2,672.72)
Gastos De Oficina	(2,399.71)	(1,984.80)
Total	(40,895.53)	(50,803.34)

Nota 16 Gastos De Venta

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

Cuenta	2017	2016
Sueldos Y Demás Remun. Materia Gravada IESS	(25,024.64)	(16,657.76)
Aportes A La Seguridad Social (Incluido Fondo De Reserva)	(4,750.18)	(3,412.02)
Beneficios Sociales E Indemnizaciones	(4,188.28)	(2,757.10)
Gastos Planes De Beneficios A Empleados	(1,029.00)	
Honorarios, Comisiones Y Dietas Personas Naturales	(27,193.90)	(12,087.23)
Remuneración A Otros Trabajadores Autonomos	(2.00)	
Honorarios Prestados Por Sociedades o Sociedades	(937.51)	
Transporte	(34.30)	
Gastos De Gestión	-	(130.00)
Agua, Energía, Luz Y Telecomunicaciones	(3,466.81)	(3,877.00)
Otros Gastos	-	(44.41)
Gastos De Oficina	(48.00)	(24.00)
Total	(66,676.62)	(38,789.52)

Nota 17 Gastos Financieros

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

Cuenta	2017	2016
Gastos Bancarios	(202.71)	(229.91)
Total	(202.71)	(229.91)

Nota 18 Otros Ingresos

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

El impuesto a la renta corriente y 15% participación trabajadores se calcula sobre los ingresos gravables, los costos y gastos deducibles, los ingresos gravables y los activos.

Cuenta		2017	2016
Otros Ingresos		0.38	2,789.04
	Total	0.38	2,789.04

Nota 19 Impuesto a la renta corriente y 15% participación trabajadores

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

Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía calculó y registró la provisión para impuesto a la renta de acuerdo a lo estipulado en los artículos 37 de la LORTI y 51 del RLORTI, respectivamente y en lo que dispone la ley para la parte reinvertida.

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 referida norma estableció 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 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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Estado de Resultados Consolidado

Descripción	Nota	2017	2016
<u>Determinación del Impuesto a la Renta</u>			
Utilidad del Ejercicio		26,125.52	38,892.05
15% Participación Trabajadores	13	(3,918.83)	(5,833.81)
Otras Rentas Exentas			
Más:			
Gastos no deducibles		968.00	1,841.47
Deducción por incremento neto de empleado			
Utilidad Gravable		<u>23,174.69</u>	<u>34,899.71</u>
Impuesto a la Renta Causado		<u>5,098.43</u>	<u>7,677.94</u>
<u>Liquidación del Impuesto a la Renta</u>			
Impuesto a la Renta Causado		5,098.43	7,677.94
Anticipo determinado			-
Saldo de anticipo pendiente			-
Retenciones en la fuente			
Credito tributario del año anterior			
Impuesto a la Renta a Pagar año 2017 y 2016	13	<u>5,098.43</u>	<u>7,677.94</u>

Nota 20 Partes Relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas correspondientes al periodo 2017 se detallan a continuación:

OPERACIONES DE PASIVO	2,550.00
OPERACIONES DE INGRESO	134,000.00
OPERACIONES DE GASTO	27,000.00
TOTAL	163,550.00

Nota 21 Remuneraciones al Personal Clave

CARGO	SUELDO	TOTAL
Gerente General	18,000.00	18,000.00

Nota 22 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.

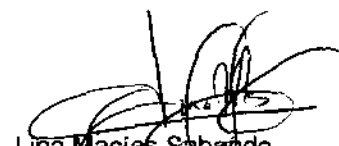
Los principales indicadores financieros de la compañía se detallan a continuación;

Descripción	2017	2016
Capital de Trabajo	91,529.74	186,524.80
Índice de Liquidez	6.53	10.96
Pasivos Totales/ Patrimonio	0.50	0.62

Nota 23 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 Santos
GERENTE GENERAL


Lina Macías Sabando
CONTADOR GENERAL