

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.

Nota 2 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 para PYMES (NIIF para PYMES) 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 3 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 2019 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 periodo. Principalmente se encuentra registrada la cuenta por pagar a proveedores no relacionados, obligaciones patronales, obligaciones tributarias.

3.3 Propiedades

3.3.1 Reconocimiento y Medición

Los elementos de las propiedades 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 Propiedades

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 25%, de acuerdo a disposiciones legales vigentes, 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.

Mediante Decreto No. 1342 del 13 de marzo de 2017, el Gobierno Nacional exonera a Manabí y Esmeraldas del pago del anticipo del impuesto a la renta por el período 2017. Igual exoneración se realizó para el año 2016 mediante Decreto No. 1044 del 1 de julio de 2016.

El presidente de la República, mediante decreto ejecutivo No 570 del 22 de noviembre de 2018 exonera el 100% del pago del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2018 a los contribuyentes cuyo domicilio tributario están en las provincias de Manabí y Esmeraldas. Quienes hubieren cancelado el anticipo de Impuesto a la Renta por el periodo fiscal 2018 podrán solicitar la devolución del valor pagado.

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.

3.6 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 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Descripción	2019	2018
Caja Chica - Matriz	50.00	50.00
Cuentas Corrientes	7,856.32	35,813.37
Total	7,906.32	35,863.37

Nota 5 Activos Financieros.

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

Descripción	2019	2018
Cuentas por Cobrar Clientes Relacionados	58,667.27 i)	58,030.07
Otras Cuentas Por Cobrar	200.03 ii)	700.06
Total	68,867.30	68,730.13

i) Corresponde a:

Descripción	2019	2018
Apart Hotel LosAlmendros S.A.	58667.27	58,030.07
Total	68,667.27	68,030.07

ii) Corresponde a:

Descripción	2019	2018
Prestamos a empleados	200.00	700.00
Retenciones - Instituciones Financieras	0.03	0.06
Total	200.03	700.06

Nota 6 Activo por Impuestos Corrientes

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

Descripción	2019	2018
Impuesto Retenido Años Anteriores	22,156.98	17,352.34
Impuesto Retenido Año Actual	1,116.00	8,262.79
Total	23,272.98	25,615.13

Nota 7 Propiedades

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

Descripción	2018	Reclasificación	Ventas	2019
Activos Fijos:				
Terrenos	232,597.46	-	-	232,597.46
Propiedad de inversión:				
Terrenos	60,198.52	-	-	60,198.52
Total	292,796.98	-	-	292,796.98

Nota 8 Cuentas y Documentos por Pagar

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

Descripción	2019	2018
Proveedores	142.19	1,162.19
Otras Cuentas Por Pagar	0.00	9.90
Total	142.19	1,172.09

Nota 9 Otras Obligaciones Corrientes

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

Descripción	2019	2018
Provisiones Sociales	-	-
Participación De Trabajadores	0.00	2,441.05
Con La Administración Tributaria	225.82 i)	9,755.85
Con El Instituto Ecuatoriano De Seguridad Social	79.20 ii)	448.95
Total	306.02	12,646.85

i) Corresponde a:

Descripción	2019	2018
Retención en la Fuente (Proveedores)	0.03	0.30
Retención en la Fuente (Empleados)	0.00	26.14
Iva en Ventas o Servicios	77.12	6,271.26
Impuesto a la Renta del Ejercicio	148.67	3,458.15
Total	225.82	9,755.85

ii) Corresponde a:

Descripción	2019	2018
Aportes al IESS	79.20	324.00
Fondos de Reserva	-	124.95
Total	79.20	448.95

Nota 10 Cuentas por Pagar Relacionadas a Largo Plazo

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

Descripción	2019	2018
Accionista Pedro Cedeno Mira	71,795.20 i)	89,713.24
Aporte para futuras capitalizaciones	0.00	1,200.00
Total	71,795.20	90,913.24

i) Corresponde a un préstamo otorgado por el accionista Pedro Cedeño, mediante un nuevo convenio de pago celebrado el 13 de Mayo del 2019, por un monto total a esa fecha de US\$ 76.897.20 a un plazo de 120 meses - 10 años.

Nota 11 Capital

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital suscrito de la Compañía es de US\$ 800,00, el cual se encuentra dividido en 800 acciones ordinarias, con un valor nominal de US\$ 1 dólar cada una.

Nota 12 Ingresos por Ventas

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

Descripción	2019	2018
Arrendos	13,953.51	103,500.00
Ventas de Activos	0.00	4,733.43
Total	13,953.51	108,233.43

Nota 13 Gastos Administrativos

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

Descripción	2019	2018
Sueldos Y Demás Remuneración Materia Gravada IESS	5,400.00	28,804.01
Aportes A La Seguridad Social (Incluido Fondo De Reserva)	0.00	5,471.30
Beneficios Sociales E indemnizaciones	0.00	3,234.84
Honorarios, Comisiones Y Dietas Personas Naturales	442.50	600.00
Servicios Prestados Por Sociedades O Sociedades	1,880.00	1,184.51
Gasto Planes De Beneficios A Empleados	0.00	16.37
Transporte	245.73	131.60
Gastos De Viaje	143.51	2,795.54
Notarios Y Registradores De La Propiedad O Mercantiles	2,771.57	2,856.96
Gastos De Oficina	295.30	2,259.79
Impuestos, Contribuciones y otros	200.37	-
Total	11,378.98	47,364.92

Nota 14 Gastos De Venta

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

Descripción	2019	2018
Sueldos Y Demás Remun. Materia Gravada IESS	-	14.202,33
Aportes A La Seguridad Social (Incluido Fondo De Reserva)	-	2.898,05
Beneficios Sociales E Indemnizaciones	-	2.837,18
Gastos Planes De Beneficios A Empleados	-	810,00
Honorarios, Comisiones Y Dietas Personas Naturales	-	22.530,00
Agua, Energía, Luz Y Telecomunicaciones	2.017,09	2.254,65
Otros Gastos	-	1.117,61
Gastos De Oficina	-	10,00
Total	2.017,09	46.659,82

Nota 15 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 periodo de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre del 2019 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:

Descripción	2019	2018
Determinación del Impuesto a la Renta		
Utilidad del Ejercicio	475,41	16.273,67
15% Participación Trabajadores	-	(2.441,05)
Otras Rentas Exentas	-	-
Más:		
Gastos no deducibles	200,37	-
Deducción por incremento neto de empleado		
Utilidad Gravable	<u>675,78</u>	<u>13.832,62</u>
Impuesto a la Renta Causado	<u>148,67</u>	<u>3.458,15</u>
Liquidación del Impuesto a la Renta		
Impuesto a la Renta Causado	148,67	3.458,15
Impuesto a la Renta a Pagar año 2019 y 2018	<u>148,67</u>	<u>3.458,15</u>

Nota 16 Partes Relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas correspondientes al periodo 2019 se detallan a continuación:

Operaciones de activo	0,00
Operaciones de pasivo	0,00
Operaciones de ingreso	13.953,51
Operaciones de gasto	5.431,57
Total	19.385,08

Nota 17 Remuneraciones al Personal Clave

Cargo	Sueldo	Total
Gerente General	5.400,00	5.400,00

Nota 18 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:

<u>Descripción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Capital de Trabajo	87,599.39	101,003.66
Índice de Liquidez	196.88	6.26
Pasivos Totales/ Patrimonio	0.23	0.36

Nota 19 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

El 11 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud Pública del Ecuador emite el Acuerdo No. 00126-2020, en el que se declara Estado de Emergencia Sanitaria por 60 días en todos los establecimientos del sistema nacional de salud, por el inminente efecto provocado por el coronavirus que produce la enfermedad COVID-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población. Mediante Acuerdo Ministerial No. MDT-2020-077 de 15 de Marzo de 2020 del Ministerio del Trabajo se expidieron directrices para la aplicación en el sector privado de las medidas de reducción, modificación o suspensión emergente de la jornada laboral, durante la declaratoria de Emergencia Sanitaria. Mediante Decreto Ejecutivo No. 1017 del 16 de Marzo de 2020, a partir del 17 de marzo de 2020 se declara el Estado de Excepción en el Ecuador por Calamidad Pública debido a los casos confirmados de COVID-19 y la declaratoria de Pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud, declarando un Toque de Queda que incluye, entre otras medidas, la prohibición de circulación en vías y espacios públicos a nivel nacional. El Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias a través del Comité de Operaciones de Emergencia Nacional, ha renovado continuamente el Estado de Excepción, estando vigente a la fecha de nuestra opinión el Decreto Ejecutivo No. 1074 del 15 de junio de 2020, con una vigencia de 60 días.

Debido a estas medidas adoptadas por el Gobierno Nacional, se ha ocasionado una paralización económica en casi todos los sectores productivos, cuyos resultados a futuro no pueden ser estimados a la fecha de emisión de este informe.



Paula Santos Saldarriaga
GERENTE GENERAL



Lina Macías Sabando
CONTADORA GENERAL