

**EDIFICORPMAX S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresadas en USDólares)

**A. EDIFICORPMAX S.A.:**

La Compañía fue constituida el 4 de septiembre de 2008, en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es el asesoramiento profesional y técnico-administrativo. Mantiene una inversión del 58.33% en Ecuadescuento S.A.

Aprobación de estados financieros separados: Los estados financieros separados por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con fecha 1 de marzo de 2019, con autorización del Representante Legal y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS:**

A continuación se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros separados:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros separados adjuntos, que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros separados adjuntos y sus notas.

Bases de medición: Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico: los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Estados financieros consolidados: De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias se preparan de manera consolidada. La Compañía prepara estados financieros consolidados con Ecuadescuento S.A., empresa controlada, según lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 10. Los presentes estados financieros separados reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación de estos con los de dicha entidad.

Moneda local: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

**EDIFICORPMAX S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

A continuación mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros separados adjuntos:

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Activos financieros: Los activos financieros comprenden las cuentas y documentos por cobrar a clientes y relacionados. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, pues son exigibles en menos de doce meses.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación.

Las cuentas por cobrar clientes, se originan por el servicio de asesorías en el curso normal de operaciones. Los documentos por cobrar corresponden a letras de cambio y cheques, adquiridos a un precio descontado. Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor nominal el cual no difiere significativamente de su costo amortizado (no devengan intereses y se recuperan de 30 a 120 días).

Deterioro de activos financieros: La Administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus activos financieros al final de cada periodo para determinar si existen indicios de deterioro. El deterioro establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de deterioro para cuentas de dudosa recuperación. La cartera que se considera irrecuperable o pérdida, se castiga. El deterioro del valor de las cuentas por cobrar se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a clientes están clasificadas por características de riesgo comunes que representan la capacidad de los clientes de pagar todos los saldos adeudados de acuerdo con los términos contractuales. Las cuentas por cobrar comerciales no tienen un componente de financiación significativo de acuerdo con la NIIF 15.

Propiedades y equipos: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

**EDIFICORPMAX S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS:**

(Continuación)

El costo incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de los activos. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La vida útil promedio estimadas de éstas propiedades y equipos son las siguientes:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Muebles y equipos de oficina	5 a 10
Equipo de computación	3
Vehículos	5

La depreciación de las propiedades y equipos es calculada en línea recta. La Administración no estableció un valor residual al costo de las propiedades y equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil, no es significativo.

El gasto por depreciación de las propiedades y equipos se lo registra en los resultados del año. De igual manera las pérdidas y ganancias por la venta, que se calcula comparando la contraprestación obtenida con el valor en libros.

La vida útil y el método de depreciación se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual, respectivamente. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades y equipos se mantienen al costo menos la depreciación acumulada y el valor acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Inversiones en subsidiarias: Un inversor controla una participada cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. La inversión mantenida en Ecuadescuento S.A. corresponde a una inversión en subsidiaria, puesto que se cumplen los siguientes tres elementos de control: (a) poder sobre la participada; (b) exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada; y (c) la capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor. La Compañía es la encargada de elaborar los estados financieros consolidados, de acuerdo a lo que establece la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 10.

El reconocimiento inicial de la inversión es al costo y el importe en libros se incrementa o disminuye para reconocer la parte de la Controladora en el resultado del periodo de la Subsidiaria, después de la fecha de adquisición. La parte del inversor en el resultado del periodo de la participada se reconoce en el resultado del periodo del inversor. Las distribuciones recibidas reducen el importe en libros de la inversión. Cuando se realicen ajustes al importe que surjan por cambios en el otro resultado integral de la participada, esos cambios se reconocen en el otro resultado integral de la Controladora.

**EDIFICORPMAX S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS:**  
(Continuación)

**Pasivos financieros:** Los pasivos financieros se clasifican en cuentas por pagar proveedores, relacionados y terceros, originadas en las obligaciones adquiridas para el desarrollo de sus actividades y de las cuales se espera a futuro, la salida de un flujo financiero fijo o determinable a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a pagar el pasivo.

Las cuentas por pagar proveedores, relacionados y terceros son obligaciones de pago por la compra de bienes y servicios en el curso normal del negocio. Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Un pasivo se elimina del estado de situación financiera cuando las obligaciones contractuales se han extinguido porque la deuda ha sido pagada, ha expirado o fue transferida a un tercero. La diferencia entre el valor en libros de libros y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce como ingreso o gasto en el periodo.

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

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será del 28% (25% en el 2017) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

**EDIFICORPMAX S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS:**  
(Continuación)

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentada la declaración de impuesto a la renta.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: La Compañía reconoce como ingresos de actividades ordinarias por prestación de servicios de asesoría profesional y técnico-administrativo. Se contabilizan en base al método de devengado es decir, se reconocen cuando las obligaciones de desempeño contractuales se satisfacen en su totalidad, y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

Costos y gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Nuevos pronunciamientos para 2018: Las siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

- Dos nuevas Normas: NIIF 9 Instrumentos Financieros; y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (que incorpora las Aclaraciones a la NIIF 15);
- Una modificación a la NIIF 4: Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4);
- Modificaciones a otras dos Normas: NIIF 2 Pagos basados en Acciones; y la NIC 40 Propiedades de Inversión;
- Un conjunto de Mejoras Anuales: Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016; y,
- Una Interpretación: CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.

La Administración de la Compañía ha realizado el análisis sobre la adopción de la NIIF 15 y NIIF 9:

*NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes:* Del análisis de los pasos para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, se determinó que se cumplen dichos criterios. Las obligaciones de desempeño derivadas de la prestación de servicios de asesoría profesional y técnico-administrativo, se satisfacen en un momento determinado.

Con base en lo antes expuesto, concluimos que los efectos de la implementación de los cambios de la NIIF 15 no generan un impacto significativo más allá de nuevas revelaciones que deberán realizarse, esto debido a que el tratamiento contable para el reconocimiento de los ingresos realizado por la Administración es consistente con los requerimientos de la nueva norma.

*NIIF 9 - Instrumentos financieros:* La clasificación de los instrumentos financieros se efectúa en base al modelo de negocio que es, mantenerlos para recibir flujos contractuales.

**EDIFICORPMAX S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS:**  
(Continuación)

Para determinar si existen indicios de deterioro de sus activos financieros, al final de cada periodo, la Administración realiza un análisis sobre la posibilidad de recuperación de los saldos con antigüedad igual o superior a 360 días, lo que deriva en el incremento del deterioro acumulado de las cuentas por cobrar comerciales. La baja de las cuentas por cobrar se realiza contra el deterioro acumulado constituido. Cuando los saldos que se envían a la baja son superiores al deterioro estimado para ellos, la diferencia se carga directamente al gasto del periodo.

Dado el modelo de negocio de la Compañía, la Administración concluyó que la adopción de la NIIF 9 no tuvo un impacto significativo, más allá del cambio en la clasificación de los instrumentos financieros, ahora todos los activos y pasivos financieros se clasifican al costo amortizado. Sin embargo, no existe incidencia en su valoración.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a la Compañía.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2018: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera, interpretaciones y enmiendas emitidas al 1 de enero de 2018 pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros separados de la Compañía:

Norma, Interpretación, o Modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
NIIF 16 "Arrendamientos"	Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. La NIIF 16 introduce un modelo de contabilización para los arrendatarios único y requiere que un arrendatario reconozca activos y pasivos para todos los arrendamientos con un plazo superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. La NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 Arrendamientos.	01/01/2019
NIIF 17 "Contratos de Seguro"	Deroga a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	01/01/2021
CINIF 23 "La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias"	Añade a los requerimientos de la NIC 12 Impuesto a las Ganancias la especificación de cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de impuesto a las ganancias cuando no está claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción o circunstancia concreta, o no está claro si la autoridad fiscal aceptará el tratamiento fiscal de una entidad.	01/01/2019
Modificaciones a la NIIF 9	Aclara que activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato, son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de valor razonable con cambios en resultados.	01/01/2019
Modificaciones a la NIC 28	Aclara que las entidades contabilizarán las participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto, al que no se aplica el método de la participación-usando la NIIF 9 antes contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioros de valor aplicando la NIC 28.	01/01/2019
Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017	Las modificaciones a la NIIF 13 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio.	01/01/2019
	Las modificaciones a la NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene el control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio.	
	Una de las modificaciones a la NIC 12 aclara que una entidad contabilizará todas las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias de la misma forma independientemente de la manera en que surja el impuesto.	
	Una de las modificaciones a la NIC 23 aclara que cuando un activo que cumple los requisitos está listo para su uso previsto o venta, una entidad trata los préstamos pendientes realizados para obtener ese activo como parte de los préstamos generales.	

La Administración de la Compañía prevé que la adopción de estas normas y modificaciones no tendrá un impacto significativo en los estados financieros separados y sus revelaciones.

**EDIFICORPMAX S.A.****D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros separados requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros separados. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Estimación de vidas útiles de las propiedades y equipos: La estimación de las vidas útiles se efectúa de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

**E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:**

A continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros separados adjuntos:

Riesgo de crédito: Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

El riesgo de crédito que enfrenta la Compañía, originado por las cuentas por cobrar, está relacionado principalmente con los préstamos otorgados a su relacionada. A la fecha de los estados financieros separados, se considera que no existen eventos que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

Riesgo de mercado: Es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio, y a otros riesgos de precio.

La Compañía no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés; por otro lado, para mitigar el riesgo de dichas fluctuaciones en el financiamiento, la Compañía ha otorgado préstamos a relacionados a corto plazo con una tasa fija. Así mismo, todas las transacciones son efectuadas en dólares de los Estados Unidos de América.

Riesgo de liquidez: Es el riesgo de que la Compañía tenga dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La administración hace un constante seguimiento de las provisiones y necesidades de efectivo de la Compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente para cubrir sus necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

Los flujos de efectivo derivados de la actividad comercial que realiza la Compañía son la principal fuente de liquidez. La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de liquidez utilizando un flujo de caja proyectado a corto plazo.

**EDIFICORPMAX S.A.****F. GESTIÓN DE CAPITAL:**

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía no realiza distribución de dividendos en efectivo a los accionistas.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta. Los ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	10,130	11,191
Terceros	60,000	90,328
Compañías relacionadas	11,423	53,556
Total deuda	<u>81,553</u>	<u>155,075</u>
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	65,670	48,025
Deuda neta	<u>15,883</u>	<u>107,050</u>
Total patrimonio neto	937,499	659,489
Capital total	953,382	766,539
Ratio de apalancamiento	<u>1.67%</u>	<u>13.97%</u>

**G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	65,670		48,025	
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas y documentos por cobrar clientes	178,705		106,017	
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	485,000		606,936	
<b>Total activos financieros</b>	<u>729,375</u>		<u>760,978</u>	
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas y documentos por pagar proveedores	10,130		11,191	
Cuentas y documentos por pagar relacionados	11,423		53,556	
Obligaciones con terceros		60,000		90,328
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>21,553</u>	<u>60,000</u>	<u>64,747</u>	<u>90,328</u>

- El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a clientes, cuentas por pagar proveedores no difiere significativamente de su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**EDIFICORPMAX S.A.****H. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO:**

Corresponde a los saldos conciliados mantenidos en el Banco Internacional S.A. por US\$57,059 (US\$47,163 en el 2017) y Banco del Pacifico S.A. por US\$8,611 (US\$862 en el 2017).

**I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADAS:**

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cientes	(1)	30,903	21,788
Documentos por cobrar	(2)	137,802	69,504
Otras cuentas por cobrar		10,000	14,725
		<u>178,705</u>	<u>106,017</u>

(1) A continuación el detalle:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Emprede S.A.		27,553	8,226
Transcity S.A.			79
Serviriera S.A.		3,350	13,483
		<u>30,903</u>	<u>21,788</u>

(2) Corresponde a letras de cambio adquiridas a un valor descontado, cuyo vencimiento está entre 1 y 90 días.

**J. ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE:**

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito Tributario IVA	(1)	18,430	22,177
Crédito Tributario Rentas		3,177	70
Anticipo de impuesto a la renta		9,266	
		<u>30,873</u>	<u>22,247</u>

(1) A continuación el detalle:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado		18,088	11,990
Impuesto al Valor Agregado en compras		342	10,187
		<u>18,430</u>	<u>22,177</u>

**EDIFICORPMAX S.A.****K. PROPIEDADES Y EQUIPOS:**

	Muebles de oficina	Equipos de computación	Vehiculos	Total
<u>Costo</u>				
Saldo al 01-01-2017	5,364	4,300	107,143	116,807
Adiciones		883		883
Saldo al 31-12-2017	5,364	5,183	107,143	117,690
Saldo al 31-12-2018	5,364	5,183	107,143	117,690
<u>(-) Depreciación acumulada</u>				
Saldo al 01-01-2017	1,104	2,036	44,699	47,839
Adiciones	499	1,081	19,939	21,519
Saldo al 31-12-2017	1,603	3,117	64,638	69,358
Adiciones	544	253	21,725	22,522
Saldo al 31-12-2018	2,147	3,370	86,364	91,880
Saldo al 01-01-2017	4,260	2,264	62,444	68,968
Saldo al 31-12-2017	3,761	2,066	42,505	48,332
Saldo al 31-12-2018	3,217	1,814	20,779	25,810

**L. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS:**

La inversión en subsidiaria se detalla a continuación:

Compañía	% de participación	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Ecuadescuento S.A.	58.33%	255,338	5,833
		(1) 255,338	5,833

(1) A continuación el movimiento:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Saldo al inicio del año		5,833	5,833
Ajuste de años anteriores	(2)	84,197	
Otros resultados integrales	(2)	66,044	
Ganancia en medición al método de participación	(3)	99,264	
Saldo final del año		255,338	5,833

(2) Estos ajustes se efectuaron contra resultados acumulados. Durante el 2018, la subsidiaria efectuó ajustes por revaluación de propiedades, este efecto se reconoció en otros resultados integrales, acumulado en el patrimonio. Para ser consistentes con las revelaciones de la Controladora, la Subsidiaria segrega el efecto como otros resultados integrales.

(3) Este efecto se reconoció en los resultados del periodo.

**EDIFICORPMAX S.A.****M. OBLIGACIONES CON TERCEROS:**

Corresponde a letra de cambio del 6 de septiembre de 2017, por pagar a Keystone Estates Inc. por US\$60,000 (US\$60,000 en el 2017). Este documento comercial no genera intereses.

**N. PATRIMONIO:**

**Capital social:** Representa 800 acciones autorizadas, emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Otros resultados integrales:** En esta cuenta se reconocen las ganancias por revaluación de propiedades realizadas durante el año por la subsidiaria.

**Resultados acumulados:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos. Durante del 2018, incluye US\$150,241 por ajustes en el valor razonable de inversión en acciones mantenida en Ecuadescuento S.A., equivalente al 58.33% del capital social. Mediante acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 27 de marzo de 2018, la Subsidiaria autoriza el aumento de su capital por US\$490,000 para alcanzar la suma de US\$500,000, con lo que la inversión al 31 de diciembre de 2018 de la Controladora asciende a US\$291,650.

**O. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:**

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Asesorías	82,384	87,579
Gestión de cobranza	1,739	
	<b>84,123</b>	<b>87,579</b>

**P. OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO:**

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Otros ingresos:</b>		
Intereses ganados (1)	70,732	110,063
Ganancia en medición de inversiones al método de participación (Ver Nota L)	99,264	
	<b>169,996</b>	<b>110,063</b>
<b>(-) Otros gastos:</b>		
Impuesto al Valor Agregado cargado al gasto	4,980	5,089
	<b>4,980</b>	<b>5,089</b>
	<b>165,016</b>	<b>104,974</b>

(1) Incluye principalmente US\$69,802 (US\$72,102 en el 2017) de intereses ganados en préstamos otorgados a su relacionada Ecuadescuento S.A.

**EDIFICORPMAX S.A.****Q. IMPUESTO A LA RENTA:**

El cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta, fue la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad del ejercicio	147,866	96,667
Más: Gastos no deducibles (1)	30,484	13,428
Más: Gastos incurridos para generar ingresos exentos (2)	1,300	
Menos: Ingresos exentos (2)	99,264	
Base imponible para Impuesto a la Renta	<u>80,386</u>	<u>110,095</u>
Impuesto a la renta causado	<u>20,097</u>	<u>24,221</u>

(1) Corresponde a US\$14,629 (US\$13,428 en el 2017) por depreciación no deducible de vehículos y US\$15,855 por exceso en límite de gastos de viaje.

(2) Corresponde a la ganancia obtenida en medición de inversiones en Ecuadescuento S.A. al método de participación (Ver Nota L).

**R. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:**

Se consideran compañías y partes relacionadas a las entidades con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía o en las que se tenga poder de decisión.

A continuación un detalle de los saldos con compañías y partes relacionadas, todas locales:

	<u>Transacción</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Cuentas y documentos por cobrar a corto plazo</b>			
Ecuadescuento S.A.	Préstamos (1)	485,000	606,936
		<u>485,000</u>	<u>606,936</u>
<b>Cuentas y documentos por pagar a corto plazo</b>			
Paola Blacio	Reembolso	7,536	37,267
Luigi Fossati	Reembolso	3,887	16,289
		<u>11,423</u>	<u>53,556</u>

(1) Corresponde a préstamos otorgados y renovaciones cuyo vencimiento es el 29 de marzo de 2019 a una tasa de interés de 14%.

**EDIFICORPMAX S.A.****R. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:** (Continuación)

A continuación un detalle de las transacciones con compañías y partes relacionadas, todas locales:

	Transacción	Años terminados al	
		31/12/2018	31/12/2017
<b>Activos</b>			
Ecuadescueto S.A.	Préstamo	25,000	60,000
		<u>25,000</u>	<u>60,000</u>
<b>Ingresos</b>			
Ecuadescueto S.A.	Intereses	69,802	72,102
		<u>69,802</u>	<u>72,102</u>
<b>Gastos</b>			
Luigi Fossati Montes de Oca	Reembolsos	18,522	
Paola Blacio Game	Reembolsos		361
		<u>18,522</u>	<u>361</u>

**S. ASUNTOS TRIBUTARIOS:****Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera:**

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018. A continuación, algunos de los principales cambios:

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituye gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.
- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
  - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
  - Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.

**EDIFICORPMAX S.A.****S. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
- Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.
- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
  - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
  - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
  - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.
- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinviertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general). A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.
- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.
- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.
- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad; y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

**EDIFICORPMAX S.A.****S. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

**Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:**

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un periodo de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.
- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.
- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
  - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
  - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.
- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%.
- Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

**EDIFICORPMAX S.A.****S. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 617 del 18 de diciembre de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, y establece los procedimientos para operativizar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones. Entre algunos aspectos que contempla el Reglamento están:

- Se clarifica el concepto de nueva inversión: prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.
- Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.
- El incentivo para la exoneración del Impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
- Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.
- Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.

**Precios de transferencia:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si endichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y;
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

**EDIFICORPMAX S.A.****T. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS:**

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

La Compañía no es considerada como parte de un Grupo Económico por el Servicio de Rentas Internas, sin embargo, por la inversión mantenida en la Compañía Ecuadescuento S.A., equivalente al 58.33% del patrimonio de la participada, debe presentar estados financieros consolidados. Los estados financieros consolidados con esta empresa se presentarán por separado.

**U. EVENTOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros separados o que requieran ser revelados.