MILLENIUM S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
Al 31 de diciembre del 2018

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

MILLENIUM S.A.

Estados Financieros Separados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018

Índice **Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	2 – 4
Estado Separado de Situación Financiera	5 – 6
Estado Separado de Resultados Integral	7
Estado Separado de Cambios en el Patrimonio Neto	8
Estado Separado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros Separados	10 – 34

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Pymes	-	Pequeñas y Medianas Entidades
Compañía	-	MILLENIUM S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Directores y Accionistas de:
MILLENIUM S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de MILLENIUM S.A., que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados separado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de MILLENIUM S.A., al 31 de diciembre de 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados". Somos independientes de MILLENIUM S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros Separados

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros separados y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma. En conexión con la auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible

y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados de la administración de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros Separados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Separados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a

error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

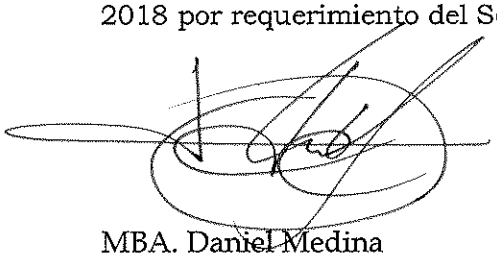
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros asuntos

El informe de Cumplimiento Tributario de MILLENIUM S.A., al 31 de Diciembre del 2018 por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.



MBA. Daniel Medina
Guayaquil, 12 de Abril de 2019
SC-RNAE-No. 924
Auditor Externo

MILLENIUM S.A.

Estado Separado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	**NOTAS**	**2018**	**2017**
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	126,862	179,318
Inversiones financieras	5	23,905	25,000
Inventarios	6	200,355	-
Cuentas por cobrar	7	1,021,916	631,931
Activos por impuestos corrientes	8	52,646	76,428
Total activos corrientes		1,425,684	912,677
Activos no corrientes:			
Propiedades, planta y equipos	9	200,948	51,336
Inversiones en derechos fiduciarios	10	1,185,044	134,366
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	799	-
Total activo no corriente		1,386,791	185,702
TOTAL ACTIVOS		2,812,475	1,098,379

Fernando Añazco Campoverde
Representante Legal

Alexandra Valencia Cobo
Contador General

Ver notas a los estados financieros separados.

MILLENIUM S.A.

Estado Separado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América)

PASIVOS Y PATRIMONIO	**NOTAS**	**2018**	**2017**
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	12	506,504	572,679
Préstamos	13	365,197	200,000
Provisiones	14	76,372	73,347
Pasivos por impuestos corrientes	8	10,657	-
Total pasivos corrientes		958,730	846,026
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	13	1,400,000	-
Total pasivos corrientes		1,400,000	-
Total pasivos		2,358,730	846,026
PATRIMONIO	15		
Capital social		382,304	382,304
Aporte para aumento de capital		6,336	6,336
Reservas		9,064	4,327
Resultados acumulados		56,041	(140,614)
Total patrimonio de los accionistas		453,745	252,353
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		2,812,475	1,098,379

Fernando Añazco Campoverde
Representante Legal

Alexandra Valencia Cobo
Contador General

Ver notas a los estados financieros separados.

MILLENIUM S.A.

Estado Separado de Resultado Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	NOTAS	2018	2017
INGRESOS:			
Servicios de Gerencia, Gestión y Comercialización de proyectos		1,742,108	1,347,354
TOTAL INGRESOS		1,742,108	1,347,354
GASTOS:			
Gastos de administración y ventas	16	(1,411,826)	(1,254,315)
Gastos de financieros	16	(19,646)	(26,956)
TOTAL GASTOS		(1,431,472)	(1,281,271)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		310,636	66,083
Menos gasto por impuesto a la renta: Corriente	8	(48,857)	(18,704)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		261,779	47,377

Fernando Añazco Campoverde
Representante Legal

Alexandra Valencia Cobo
Contador General

Ver notas a los estados financieros separados.

MILLENIUM S.A.

Estado Separado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Aporte para Aumento de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
			...(En U.S. dólares)...		
Saldos al 31 de diciembre de 2016	382,304	174,814	983	(171,966)	386,135
Clasificación de aportes de capital	-	(168,478)	-	-	(168,478)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	47,377	47,377
Apropiación de reservas	-	-	3,344	(3,344)	-
Ajuste de años anteriores	-	-	-	29,603	29,603
Dividendos agados	-	-	-	(42,284)	(42,284)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	382,304	6,336	4,327	(140,614)	252,353
Apropiación de Reservas	-	-	4,737	(4,737)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	261,779	261,779
Dividendos pagados	-	-	-	(42,640)	(42,640)
Ajuste de años anteriores	-	-	-	(17,747)	(17,747)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	382,304	6,336	9,064	56,041	453,745

Fernando Añazco Campoverde
Representante Legal

Alexandra Valencia Cobo
Contador General

Ver notas a los estados financieros separados.

MILLENIUM S.A.

Estado Separado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	1,772,123	1,300,461
Pagado a proveedores, trabajadores y otros	(1,327,663)	(1,131,796)
Impuesto a la renta	-	(26,956)
Intereses pagados	(19,646)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	424,814	141,709
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Remanente de unidades inmobiliarias liquidadas	(200,355)	-
Aportes en Inversiones de derechos fiduciarios	(1,185,044)	-
Anticipo promesa de compra de inmuebles	(420,000)	-
Inversión en Subsidiaria	(799)	-
Inversiones financieras mantenidas hasta su vencimiento	(23,905)	-
Inversión en propiedades y equipos	(169,724)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(1,999,827)	-
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Nuevos préstamos bancarios	365,197	-
Pago de préstamos bancarios	(200,000)	-
Nuevo préstamo comercial mutuo	1,400,000	-
Pago dividendos	(42,640)	(100,000)
Efectivo neto proveniente en actividades de financiamiento	1,522,557	(100,000)
EFECTIVO Y BANCOS		
Incremento (Disminución) neto del efectivo durante el período	(52,456)	41,709
Saldo al inicio del período	179,318	137,609
Saldo al final del período	126,862	179,318

Fernando Añazco Campoverde
Representante Legal

Alexandra Valencia Cobo
Contador General

Ver notas a los estados financieros separados.

1. INFORMACIÓN GENERAL

MILLENIUM S.A. es una compañía anónima constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, el 9 de abril del 2007. El 2 septiembre del 2015 cambio su denominación de "Proyectos Inmobiliarios Millenium Partners S.A." a "MILLENIUM S.A", con resolución de la Superintendencia de Compañías SCVS-INC-DNASD-SAS-15-0003262. Sus oficinas se encuentran ubicadas en la avenida Juan Tanca Marengo y Joaquín Orrantía, Edificio Equilibrium, piso 7, Oficina 707 a la 712, ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.

Su actividad principal es la promoción de Proyectos Inmobiliarios a través de Fideicomisos Mercantiles, entidades jurídicas que serán responsables de la ejecución de sus proyectos inmobiliarios. Además de la planificación, administración, ejecución, promoción, comercialización y gerencia de los proyectos inmobiliarios.

El 9 de mayo del 2018 se suscribe la Escritura Pública de Liquidación del Fideicomiso Mercantil Irrevocable Denominado "Fideicomiso Constitución", instrumento a través del cual la Compañía Fiducia S.A., presentó la Rendición Final de Cuentas, y se le atribuyó en Calidad de Acta de Liquidación Definitiva y total conformidad por los beneficiarios. Desde esta fecha el Patrimonio Autónomo razón de la constitución del Fideicomiso, de pleno derecho, queda absolutamente extinguido.

Al 31 de diciembre del 2018, MILLENIUM S.A., Gerencia y Comercializa el proyecto inmobiliario denominado "Fideicomiso del Sol" (Proyecto Solaris); Comercializa y Administra el proyecto inmobiliario denominado "Fideicomiso Millenium Towers" (Fase 1 – Edificio Platinum y Fase 2 Edificio Platinum II).

Constitución de Fideicomisos:

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene participación en derechos fiduciarios en los siguientes fideicomisos:

Fideicomisos Constituidos:	Naturaleza del Fideicomiso	Fecha de inicio de construcción	Fecha de Conclusión Estimada	Grado de Avance al 31 de diciembre del 2018
Fideicomiso del Sol	Inmobiliario	Octubre 2017	Octubre 2019	56,57%
Fideicomiso Millenium Towers: Fase 1	Inmobiliario	Junio 2018	Febrero 2020	28%
Fase 2	Inmobiliario	Julio 2019	Marzo 2021	0%
Fideicomiso Murano	Inmobiliario	Mayo 2020	Mayo 2023	0%

A continuación, se describen las principales características de las obras más relevantes que se encuentran en etapa de desarrollo al 31 de diciembre del 2018:

- **Escritura de Constitución del Fideicomiso del Sol:**

  En agosto 14 del 2015, la Compañía celebró el contrato para la constitución del Fideicomiso Inmobiliario denominado "Fideicomiso Del Sol". El 19 de noviembre del 2015 con resolución SCVS-INMV-DNAR-15-000-4563 de la Superintendencia de Compañías, fue inscrito en el Mercado de Valores, con el No. 2015-G-13-001697 el 24 de noviembre del 2015. Posteriormente el Fideicomiso fue reformado mediante escrituras públicas del 31 de marzo y 10 de agosto del 2016, siendo esta la última reforma parcial del contrato de Fideicomiso, donde se especifican beneficiarios, constituyentes y Gerente de Proyecto. El objetivo del Proyecto Solaris es la construcción de un Centro de Especialidades Médicas, Consultorios Médicos, Oficinas y Parqueos en el Edificio Solaris Torre Médica, ubicados sobre la Avenida Constitución/ Joaquín Orrantía, parroquia urbana Tarqui, ciudadela Adace, frente al Centro Comercial Mall del Sol.

- **Escritura de Constitución del Millenium Towers:**

  En marzo 17 del 2016, la Compañía celebró el contrato para la constitución del Fideicomiso Inmobiliario denominado "Ciudad del Milenio". El 30 de septiembre del 2016 con resolución SCVS-INMV-DNAR-16-0005187 de la Superintendencia de Compañías, fue inscrito en el Mercado de Valores, con el registro No. 2016-G-13-001910 del 13 de octubre del 2016. El 11 de octubre del 2016, se reformó el contrato y cambia su denominación de FIDEICOMISO CIUDAD DEL MILENIO a FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS. El objetivo del Proyecto es el desarrollo en varias fases de edificaciones empresariales, residenciales y comercio. En la primera y segunda fase se edificarán los edificios denominados Platinum 1 y Platinum 2, que comprenderá la construcción de oficinas, locales y parqueos, ubicados dentro del complejo denominado Millenium Tower en la parroquia La Aurora del cantón Daule.

- **Escritura de Constitución del Murano:**

  En Agosto 30 del 2018, la Compañía celebró el contrato para la constitución del Fideicomiso Inmobiliario denominado "Fideicomiso Murano". El 2 de octubre del 2018 con resolución SCVS-INMV-DNNF-SNF-2018-9011 de la Superintendencia de Compañías, fue inscrito en el Mercado de Valores, con el registro No. 2018-G-13-002389 del 19 de octubre del 2018. El objetivo es el desarrollo del proyecto en el inmueble ubicado en el solar 1 de la manzana 72 de la Ciudadela Kennedy Norte, avenida Francisco de Orellana del Cantón Guayaquil.

  En la cláusula siete tres, se estableció que la Fiduciaria en calidad de representante legal, debía cumplir con la instrucción de celebrar, previa autorización de la Junta del Fideicomiso la compraventa con la vendedora del inmueble donde se desarrollará el proyecto.

El 7 de febrero del 2019, la Compañía MILLENIUM S.A. y el Fideicomiso Murano celebraron en su primera parte, la escritura pública de compraventa y fianza con la compañía VICFERRIHOT S.A., mediante la cual esta última vende y transfiere al Fideicomiso el derecho real sobre el inmueble objeto del proyecto. En la cláusula sexta del contrato, señala que el señor Pablo José Campana Sáenz y la compañía MILLENIUM S.A., se constituyen en fiadores solidarios por cuenta y orden del Fideicomiso Murano a cumplir todas las obligaciones asumidas en el contrato, frente a la compañía VICFERRIHOT S.A.

La información contenida en estos estados financieros separado es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2. Moneda funcional

La moneda funcional de la compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (U.S dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3. Bases de preparación

Los estados financieros separados han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría 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 un pasivo, la Compañía 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. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros separados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la sección 26 y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la sección 13 o el valor en uso de la sección 27.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados.

2.4. Efectivo y bancos

El efectivo y bancos incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado separado de situación financiera.

2.5. Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado.

Las cuentas por cobrar, incluyen principalmente clientes y cuentas por cobrar fiduciarias, las cuales son valorizadas a valor nominal.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables son registradas como gastos en el Estado de Resultados Integral y su determinación es realizada mediante un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas con el objeto de disminuir el valor de las cuentas por cobrar comerciales y reflejarlas a su valor probable de realización.

2.6. Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a: crédito tributario de impuesto al valor agregado (I.V.A.) y retenciones en la fuente efectuadas por los clientes; las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes que ya no son susceptibles de recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de estas partidas.

2.7. Inventarios

En este rubro se registran los bienes inmuebles disponibles para la venta, los cuales son presentados al costo de la construcción o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo específico de construcción ya concluido de cada inmueble. La Administración anualmente realiza un análisis para medir cualquier pérdida, la cual es determinada en función de la posibilidad real de venta.

2.8. Propiedades y equipos

2.8.1. Medición en el momento del reconocimiento – Las propiedades y equipos se contabilizan a su costo de adquisición menos depreciación.

El costo inicial de las propiedades y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha. El costo de los elementos de propiedades y equipos comprenden todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizaran aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

Los terrenos e inmuebles con posterioridad a su reconocimiento como activo, cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad, se contabilizarán por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que su importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa

2.8.2. Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo es reconocida en resultados.

2.8.3. Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales - El costo o valor se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, es registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las partidas de propiedades y equipos las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Activo fijos	Vida útil **(en años)**
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Maquinarias y equipos	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento de propiedades y equipos.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma que se mantenga acordes con el uso de los activos a esa fecha.

2.9. Deterioro del valor de los activos tangibles

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la Sección 27 Deterioro del valor de los activos.

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro

La compañía durante el año 2018 no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus activos.

2.10. Inversiones en derechos fiduciarios

Incluyen aportes efectuados para la constitución de los fideicomisos inmobiliarios y para la construcción de los proyectos. Son medidos al costo de los desembolsos realizados. Al 31 de diciembre del 2018, las inversiones en derechos fiduciarios corresponden a desembolsos realizados con el propósito de ser utilizados en la inversión inicial de estos proyectos y de acuerdo a las condiciones establecidas en los contratos del Fideicomiso, estos son restituidos a la conclusión del proyecto con el remanente, si hubiere.

2.11. Inversiones en Subsidiarias y Asociadas.

La compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

Una subsidiaria es aquella en la que la compañía tiene control y una compañía tiene control cuando:

a) Tiene poder sobre la participada ;

b) Está expuesta a, o tiene derechos sobre, rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada;

c) Tiene la capacidad de usar su poder sobre la participada para afectar a sus rendimientos.

Una asociadas es una entidad sobre la que la compañía posee influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de la política financiera y de operación de la participada, sin llegar a tener control ni el control conjunto de esta.

2.12. Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, neto de cualquier costo incurrido en la transacción. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente y no corriente, la parte corriente es la que se vence dentro de doce meses o un año y la parte no corriente del préstamo son los pagos con vencimiento mayor a 12 meses o un año al final del periodo sobre el que se informa.

2.13. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés que resultare inmaterial.

2.14. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

El impuesto a la renta se reconoce en el estado separado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios

Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos y gastos imponibles o deducibles y partidas que no se verán gravables o deducibles. El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas a final de cada periodo. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% para empresas Pymes en el año 2018 y 22% para el año 2017.

2.15. Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en

libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Estas provisiones que se muestran en el rubro cuentas por pagar y pasivos acumulados están formadas principalmente por estimados para el pago de costos de bienes y servicios recibidos. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros separados, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación

2.15.1. ***Participación a Trabajadores.*** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.16. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

2.16.1. Remanentes fiduciarios - Comprenden los ingresos obtenidos por restituciones de bienes muebles e inmuebles y resultados obtenidos por los fideicomisos, cuando estos son liquidados.

2.16.2. Servicios de gerencia, gestión y comercialización de proyectos - Son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio y cuando es probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y los costos incurridos.

2.16.3. Utilidad en venta de unidades inmobiliarias - Corresponde a la utilidad obtenida en venta de inventarios (departamentos, parqueos, oficinas, locales comerciales, entre otros), provenientes de restituciones de remanentes fiduciarios. Los ingresos se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativos, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

2.17. Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.18. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros separados no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por

alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.19. Activos y pasivos financieros

2.19.1. ***Activos financieros*** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción; excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera que se presentan como activos corrientes.

- ***Préstamos y otras cuentas por cobrar*** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

  Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

  a) Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden los montos adeudados por la prestación de servicios de gerencia y comercialización de proyectos, realizadas en el curso normal de operaciones.

  Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (hasta en 60 días).

2.19.2. Pasivos Financieros medidos al costo amortizado - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos

obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconocen en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

- ***Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.***- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo

  Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

  De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "Cuentas por Pagar" cuyas características se explican seguidamente:

  Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.

2.19.3. Baja de activos y pasivos financieros - Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir de los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros separados en conformidad con NIIF para Pymes requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros separados. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen del efectivo y bancos es como sigue:

	... Diciembre 31... 2018	2017
Caja y Banco	126,862	173,978
Inversiones temporales	-	5,340
Total	126,862	179,318

Al 31 de diciembre de 2018, bancos representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

5. INVERSIONES FINANCIERAS

Un resumen de las inversiones es como sigue:

	... Diciembre 31... 2018	2017
Fondo de Inversión en Fiducia (1)	23,905	-
Fideicomiso del Ciudad del Rio (2)		25,000
Total	23,905	25,000

(1) Corresponde a Fondo de Inversión Administrado ACM Prestige 03, mantenido en Fiducia S.A.
(2) Corresponde a cinco títulos fiduciarios por "Valores de Titularización y Participación" en el Fideicomiso Hotel Ciudad del Rio, por valor nominal de US$ 5,000, cada uno.

6. INVENTARIOS

	... Diciembre 31... 2018	2017
Inmuebles:		
Quo Luxury Apartments	200,355	-
Total	200,355	-

Un resumen del movimiento del inventario es como sigue:

	... Diciembre 31... 2018	2017
Saldos a comienzo de año	-	-
Restitución (1)	200,355	-
Total	200,355	-

(1) Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente dos departamentos con número de unidad 300 y 500 por US$ 93,489.73 y US$ 81,208.21 respectivamente, un parqueo con ubicación PS-13 por un valor US$18,721.92 y una bodega BS14 por US$6,934.60, restituidos del Fideicomiso Constitución en liquidación final.

7. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2018	**2017**
Cuentas por cobrar y otros por cobrar:		
Clientes	388,414	551,257
Cuentas por cobrar relacionadas	200,375	80,674
Anticipos entregados	433,127	
Total	1,021,916	631,931
Clasificación:		
Corriente	1,021,916	631,931
No corriente	-	-
Total	1,021,916	631,931

Clientes.- Representan principalmente saldos pendiente de cobro de los servicios de gerencia y comercialización a los fideicomisos constituidos con plazos de vencimiento hasta de más de 91 días.

Relacionadas.- Representan principalmente anticipos de dividendos a accionista y saldos de cuenta pendiente de cobro con relacionadas.

Anticipos Entregados.- Constituye principalmente anticipo entregado al Fideicomiso Millenium Towers por US$ 420,000., conforme escritura de promesa de compraventa del 5 de marzo del 2018, para adquirir 19 oficinas del piso 11 y 21 parqueos de planta baja, de la Fase 1.

8. IMPUESTOS

8.1. Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2018	**2017**
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones de impuesto IVA	6,251	13,195
Retenciones de impuesto Renta	46,395	63,233
Total	52,646	76,428

Pasivos por impuestos corrientes:		
Obligaciones con el SRI	10,657	-
Total	10,657	-

8.2. Conciliación tributaria contable del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros separados y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2018	**2017**
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	365,453	77,744
Participación a trabajadores	(54,818)	(11,662)
Más gastos no deducibles	105,398	38,374
Amortización perdida tributaria años anteriores	(91,363)	-
Deducciones adicionales	(925)	(19,436)
Por otras diferencias temporarias	(128,321)	-
Utilidad del grabable	195,424	85,020
Impuesto Causado	48,856	18,704

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles

8.3. Aspectos tributarios

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.

- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

Reformas a varios cuerpos legales

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.

- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".

- Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago

- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

El 29 de diciembre del 2018, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).

- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico

- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.

- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US$1,000 (anteriormente US$5,000).

- Se elimina el impuesto a las tierras rurales.

- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de las propiedades y equipos al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2018	**2017**
Muebles y enseres	3,450	3,450
Maquinarias, Equipos e instalaciones	74,993	74,993
Equipos de cómputo	43,965	42,991
Vehículo	168,750	-
Total, al Costo	291,158	121,434
Menos, depreciación acumulada	(90,210)	(70,098)
Total, neto	200,948	51,336

Los movimientos al 31 de diciembre de 2018, de propiedades y equipos son como sigue:

Costo histórico	Muebles y Enseres	Maquinarias, Equipos e Instalaciones	Equipo de Computo	Vehículos	Total
Diciembre 31, 2016	3,450	74,993	42,991	-	121,434
Adiciones	-	-	-	-	-
Diciembre 31, 2017	3,450	74,993	42,991	-	121,434
Adiciones	-	-	974	168,750	169,724
Diciembre 31,2018	3,450	74,993	43,965	168,750	291,158
Depreciación acumulada					
Diciembre 31,2016	(753)	(31,077)	(38,268)	-	(70,098)
Gastos del año	(344)	(7,499)	(3,898)	-	(11,741)
Diciembre 31,2017	(753)	(31,077)	(38,268)	-	(70,098)
Gastos del año	(344)	(7,499)	(3,831)	(8,438)	(20,112)
Diciembre 31, 2018	(1,097)	(38,576)	(42,099)	(8,438)	(90,210)

10. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

	... Diciembre 31...	
	2018	**2017**
Fideicomiso del sol	2,000	2,000
Fideicomiso Millenium Towers	163,134	132,366
Fideicomiso Murano	1,020,000	.....
Total	1,185,134	134,366

El movimiento de las inversiones en derechos fiduciarios, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2018	**2017**
Saldos a comienzo de año	134,366	124,500
Aportes	1,050,768	10,866
Reclasificación	-	(1,000)
Total	1,185,134	134,366

Aportes – Durante el año 2018 se realizaron principalmente aportes al fideicomiso del proyecto Millenium Towers por US$ 30,768 y al Fideicomiso Murano por US$ 1,020,000, respectivamente.

11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

El saldo en libros y el valor patrimonial proporcional de las inversiones subsidiarias es como sigue:

	Actividad principal	Proporción de participación accionaria y poder de voto 31/12/2018	Saldo contable 31/12/2018
Inversiones en Subsidiarias:			
MEDRITAM S.A.	Prestación de Servicios Médicos	99,87%	799
Total			799

El saldo en libros y el valor patrimonial proporcional de las inversiones en subsidiarias es como sigue:

	Valor Patrimonial Proporcional 31/12/2018	Saldo Contable 31/12/2018
Inversiones en Subsidiarias:		
MEDRITAM S.A.	800	799
Total	800	799

Información financiera resumida en relación con cada una de las filiales del Grupo que cuentan con las participaciones no controladoras materiales se expone a continuación. La información financiera se resume a continuación representa las cantidades antes de las eliminaciones intragrupo

	Activo	Pasivo	Patrimonio	Ingresos	Egresos
31 de diciembre del 2018					
MEDRITAM S.A.	1,500,727	(1,499,927)	800	-	-

12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2018	**2017**
Proveedores	272,586	240,227
Cuentas por pagar accionistas	-	190,139
Dividendos por pagar	42,640	38,940
Anticipo de Clientes	191,278	103,373
Total	506,504	572,679

Clasificación:		
Corriente	506,504	572,679
No corriente	-	-
Total	506,504	572,679

Proveedores - Al 31 de diciembre de 2018, representan saldos por pagar a fideicomisos con vencimientos promedios de 30 hasta 60 días, los cuales no devengan intereses. La Compañía dispone de políticas de gestión de riesgos financieros para asegurar que todas las deudas se pagan dentro de los términos de crédito pre-acordados.

Anticipo a Clientes- Representan valores entregados por clientes para reserva y promesa de compraventa y gastos legales.

13. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2018	**2017**
Préstamos Bancarios	365,197	200,000
Préstamos de Consumo	1,400,000	-
Total	1,765,197	200,000
Clasificación:		
Corriente	365,197	200,000
No corriente	1,400,000	-
Total	1,765,197	200,000

Préstamos Bancarios- Corresponde principalmente a préstamos con Banco Amazonas, para financiar capital de trabajo y operaciones; y consumos con tarjeta de crédito, como se detalla:

Banco Amazonas	Saldo Adeudado	Tasa de Interés Anual	Vcto.
OP76004	200,000	9.76%	mar-19
OP76400	120,000	9.76%	abr-19

Al 21 de marzo del 2018 se canceló el crédito con el Banco Amazonas OP 71458 por $200,000

Préstamo Comercial- Corresponde principalmente a préstamos comerciales, para financiar capital de trabajo y operaciones, como se detalla:

Persona	Saldo Adeudado	Tasa de Interés Anual	Fecha de Contrato
Mery Suarez Fortun	650,000	7.50%	feb-18
	200,000	7.80%	mar-18
	550,000	7.80%	jul-18

14. PROVISIONES

Un resumen de las obligaciones acumuladas al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2018	2017
Participación de trabajadores	54,818	11,662
Beneficios Sociales	16,240	11,005
Con el IESS	-	4,946
Otras Provisiones	5,314	45,734
Total	76,372	73,347

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. El movimiento de la provisión para participación a trabajadores es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2018	2017
Saldo al comienzo del año	11,662	3,550
Pagos efectuados	(11,662)	(3,550)
Provisión cargada al gasto	54,818	11,662
Saldo al final	54,818	11,662

15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - Al 31 de diciembre del 2018, el capital social de la Compañía está constituido por 382,304 acciones ordinarias, pagadas y en circulación, con un valor nominal de US$ 1 cada una, respectivamente.

Reserva Legal - La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades liquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal sí éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

16. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos de administración y ventas reportados en los estados financieros separados es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2018	**2017**
Gastos de administrativos y venta	1,411,826	1,254,315
Gastos de financieros	19,646	26,956
Total gastos	1,431,472	1,281,271

Un detalle de gastos por su naturaleza es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2018	**2017**
Sueldos y salarios	185,930	120,525
Aportes al IESS	34,866	22,019
Beneficios sociales empleados	35,063	24,461
Honorarios Profesionales	145,872	229,293
Mantenimiento y Reparaciones	3,691	3,430
Transporte	2,337	2,946
Suministros y Materiales	7,897	5,685
Pago de Otros Bienes	478,650	496,941
Depreciación y amortizaciones	20,113	11,739
Combustibles y lubricantes	1,085	1,093
Gastos de viaje	51,168	27,306
Arriendos	31,080	14,000
Promoción y publicidad	191	228
Seguros y Reaseguros	426	421
Servicios públicos	20,757	21,973
Comisiones y similares	307,629	248,200
Impuestos contribuciones y otros	30,201	9,066
Interés Bancarios	19,646	26,956
Gastos de Gestión	52	3,327
15% Participación Trabajadores	54,818	11,662
Total	1,431,473	1,281,271

17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

17.1. Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos,

determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

Riesgo en las tasas de interés. - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés, debido a que la Compañía mantiene préstamos a tasa de interés fijas. El riego es manejado por la compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el deseo de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables. Las exposiciones de la compañía a las tasas de interés sobre los activos y pasivos financieros se detallan en la siguiente sección de gestión de riesgo de liquidez de esta nota.

Riesgo de crédito.- El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes del efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas, respecto de banco e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa.

En relación a los clientes, la Compañía posee políticas de concesión de créditos y los clientes más significativos son sólidos y que tienen su situación de crédito directamente acompañadas y monitoreadas por la alta administración de la Compañía.

Riesgo de liquidez. - La Gerencia Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez.

La Gerencia Financiera ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia General pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

18. CONTRATOS

La Compañía ha suscrito los siguientes contratos de gerencia de proyectos:
Fideicomiso del Sol - En agosto 20 del 2015, el Fideicomiso suscribió contrato con Proyectos Inmobiliarios Millenium Partners S.A.,

(Actualmente denominado Millenium S.A.) para la gerencia del proyecto inmobiliario Solaris, ubicado en el solar ocho de la manzana sesenta, en la avenida Constitución / Joaquín Orrantía, parroquia urbana Tarqui en la ciudad de Guayaquil. En agosto 16 del 2016 y septiembre 4 del 2017 se llevó a cabo una adenda al contrato. Los honorarios son los siguientes:

Gerencia del Proyecto.

- Por la gerencia técnica, administrativa y financiera del proyecto, un honorario del 5%, el cual incluye el impuesto al valor agregado IVA y calculado sobre los costos totales del proyecto, el cual según el estudio de factibilidad aprobado por la Junta del Fideicomiso el Honorario presupuestado ascendería a US$ 1,205,040., (Costos Totales Presupuestados US$ 24,100,809).

- Por la gestión y la coordinación general del proyecto, un honorario del 1%, el cual incluye el impuesto al valor agregado IVA y calculado sobre el valor de ventas del proyecto, el cual según el estudio de factibilidad aprobado por la Junta del Fideicomiso el Honorario presupuestado ascendería a US$ 280,438., (Ventas Totales Presupuestados US$ 28,043,787).

- Además con la adenda modificatoria del 16 de agosto del 2016, al contrato de Gerencia del Proyecto Fideicomiso del Sol, se incorpora a la Compañía Promotora Cóndor Ecuador Procondor S.A., en la Gestión y Coordinación General del Proyecto. Los honorarios por la gestión y coordinación general del proyecto asciende a US$ 387,000, el cual incluye el impuesto al valor agregado IVA

Gerencia y Gestión Comercial.

En agosto 20 del 2015, el Fideicomiso suscribió contrato de servicios de intermediación con Proyectos Inmobiliarios Millenium Partners S.A., (Actualmente denominado Millenium S.A.) para la gestión de comercialización así como la cobranza y recaudación de valores de los promitentes compradores, de las unidades habitacionales que compongan el proyecto inmobiliario Solaris, ubicado en el solar ocho de la manzana sesenta, en la avenida Constitución / Joaquín Orrantía, parroquia urbana Tarqui en la ciudad de Guayaquil. Los honorarios son los siguientes:

- Por la comercialización del proyecto, un honorario equivalente al 3%, que incluye el impuesto al valor agregado IVA y calculado sobre el valor de venta de las unidades habitacionales que componen el Proyecto, el cual según el estudio de factibilidad aprobado por la Junta del Fideicomiso el Honorario presupuestado ascendería a US$ 841,104.

Fideicomiso Millenium Towers - En febrero 1 del 2017 y en marzo 26 del 2018, el Fideicomiso suscribió contratos de servicios de intermediación con Millenium S.A., para la gestión de comercialización

así como la cobranza y recaudación de valores de los promitentes compradores, de las unidades habitacionales que compongan el proyecto inmobiliario Millenium Towers, en la edificación de la primera fase de Platinum Business Center y segunda fase Edificio Platinum respectivamente, ubicado en la avenida Febres Cordero, de la parroquia La Aurora del Cantón Daule. Los honorarios son los siguientes:

Gerencia y Gestión Comercial Fase I Platinum Business I.

- Por la comercialización del proyecto, un honorario equivalente al 3%, que incluye el impuesto al valor agregado IVA y calculado sobre el valor de venta de las unidades habitacionales que componen la Primera Fase del Proyecto, el cual según el Plan de Negocios aprobado por la Junta del Fideicomiso el Honorario presupuestado ascendería a US$ 634,124.24.

Gerencia y Gestión Comercial Fase II Edificio Platinum BUSINESS II.

- Por la comercialización del proyecto, un honorario equivalente al 3%, que incluye el impuesto al valor agregado IVA y calculado sobre el valor de venta de las unidades habitacionales que componen la Segunda Fase del Proyecto, el cual según el estudio de factibilidad aprobado por la Junta del Fideicomiso el Honorario presupuestado ascendería a US$ 665,437,24.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados por la Gerencia en abril 18 de 2019 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de MILLENIUM S.A. los estados financieros separados serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

20. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros separados (18 de abril de 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.