INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2018

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.
Quito, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.** al 31 de diciembre de 2018, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos clave de auditoría:

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

5. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro,ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.

6. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

7. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.

9. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:

   9.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno

   9.2. Obtuvimos un entendimiento 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.

   9.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

   9.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, no existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. 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 causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

9.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.

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

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

11. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

PKF Ecuador Cía. Ltda.

21 de marzo de 2019
Guayaquil, Ecuador

Manuel García Andrade
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No.02

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota H)	264.387	341.970
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota I)	21.436	25.916
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota Q)	51.695	70.678
Otras cuentas y documentos por cobrar no relacionados	20.929	19.414
Activos por impuestos corrientes (Nota J)	394.348	469.544
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	752.795	927.522
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades de inversión (Nota K)	10.769.291	11.040.895
Inversiones en instrumentos de patrimonio (Nota L)	204.208	146.969
Otros activos	10.116	
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	10.983.615	11.187.864
TOTAL DE ACTIVOS	11.736.410	12.115.386
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por pagar no relacionados		100
Otras obligaciones corrientes (Nota M)	218.602	248.913
Pasivos por ingresos diferidos (Nota O)	566.459	526.877
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	785.061	775.890
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota N)	818.000	818.000
Pasivos por ingresos diferidos (Nota O)	3.246.673	3.026.520
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	4.064.673	3.844.520
PATRIMONIO (Nota P)		
Capital social	1.200.000	1.200.000
Resultados acumulados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez	1.076.545	1.076.545
Resultados acumulados	4.610.131	5.218.431
TOTAL PATRIMONIO	6.886.676	7.494.976
TOTA PASIVOS Y PATRIMONIO	11.736.410	12.115.386

Lic. Verónica Vaca
Gerente General

Patricia Matute
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	**2017**
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (Nota R)	1.997.572	2.032.092
GASTOS OPERACIONALES (Nota S)	431.901	394.887
UTILIDAD OPERACIONAL	1.565.671	1.637.205
OTROS INGRESOS Y GASTOS:		
Otros ingresos (Nota T)	92.041	2
Gastos financieros	78.923	76.486
	13.118	(76.484)
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	1.578.789	1.560.721
Impuesto a la renta (Nota U)	393.029	346.238
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1.185.760	1.214.483

Lic. Verónica Vaca
Gerente General

Patricia Matute
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en US Dólares)

	Capital social	Resultados acumulados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2017	1.200.000	1.076.545	4.303.948
Distribución de dividendos			(300.000)
Utilidad del ejercicio			1.214.483
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1.200.000	1.076.545	5.218.431
Distribución de dividendos			(1.794.060)
Utilidad del ejercicio			1.185.760
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1.200.000	1.076.545	4.610.131

Lic. Verónica Vaca
Gerente General

Patricia Matute
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	**2017**
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	2.084.600	1.654.469
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(404.722)	(748.366)
Otros ingresos	92.041	2
Otros gastos	(78.923)	(76.486)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1.692.996	829.619
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversiones en acciones	23.480	(23.480)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	23.480	(23.480)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos acumulados	(1.794.059)	(300.000)
Préstamos pagados a instituciones financieras		(363.593)
EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(1.794.059)	(663.593)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(77.583)	142.546
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	341.970	199.424
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	264.387	341.970

Lic. Verónica Vaca
Gerente General

Patricia Matute
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	**2017**
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1.185.760	1.214.483
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades de inversión	271.604	272.815
Amortizaciones		22.784
Ganancia en inversiones (VPP)	(80.720)	
Ingresos diferidos	259.735	(688.575)
	1.636.379	821.507
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar, neto	21.948	(31.975)
Otros activos	65.080	47.328
Cuentas y documentos por pagar, neto	(30.411)	(7.241)
	56.617	8.112
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1.692.996	829.619

Lic. Verónica Vaca
Gerente General

Patricia Matute
Contadora General

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresadas en US Dólares)

A. INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.:

La Compañía Inmobiliaria Torrevieja S.A. está constituida en el Ecuador desde el 8 de enero de 2007 y su actividad principal es la adquisición de cualquier clase de bienes muebles o inmuebles. La Compañía es propietaria del Centro Comercial "Maltería Plaza", ubicado en la ciudad de Latacunga, y el cual inició sus operaciones el 18 de noviembre de 2012.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no cuenta con empleados.

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

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 4 de marzo de 2019 por parte de la Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

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

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 adjuntos, que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las partidas de propiedades de inversión, que se miden a su valor razonable, y las inversiones en instrumentos de patrimonio, que se registran al método de la participación. En el caso 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.

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.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

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

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. 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, estando 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 cuentas por cobrar clientes, cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se reconocen en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Su reconocimiento inicial y posterior es a su valor nominal el cual no difiere significativamente de su costo amortizado. Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Deterioro de activos financieros: La Compañía reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre sus activos financieros. La Compañía adoptó el método simplificado para cuentas por cobrar comerciales, de modo que el deterioro se registra siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo.

Las cuentas por cobrar comerciales 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. De acuerdo con el párrafo 5.5.15 de la NIIF 9, las correcciones de valor por pérdidas para estas cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un valor igual a las pérdidas crediticias esperadas durante la vida de las cuentas por cobrar comerciales.

Se considera una pérdida crediticia como el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que debe recibir según el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir. La pérdida por deterioro de valor se reconoce en los resultados del período.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

La evaluación de las pérdidas crediticias esperadas de los activos financieros se realiza considerando la probabilidad esperada no sesgada mediante la evaluación de un rango de resultados posibles, el valor temporal del dinero y la información razonable y sustentable (interna o externa; datos específicos del deudor o generales) que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Baja de un activo financiero: La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

Propiedades de inversión: Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada del importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

La vida útil del edificio es de 35 años y de componentes de edificios tales como ascensores, gradas eléctricas y otros, es entre 5 y 15 años.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Inversiones en instrumentos de patrimonio: Incluyen los activos financieros que no cotizan en un mercado público de valores (sin cotización pública) y cuyo valor razonable no puede medirse de otra forma con fiabilidad. Se miden inicialmente al costo y posteriormente conforme al método de participación, reconociendo cualquier efecto en los resultados del período. Los dividendos recibidos posteriores al reconocimiento inicial reducen el valor en libros de la inversión.

Deterioro de activos tangibles: Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Pasivos financieros: Los pasivos financieros comprenden las obligaciones financieras. 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.

Las obligaciones financieras se registran inicialmente y se miden posteriormente a su costo amortizado. La obligación se clasifica en corriente de acuerdo a su vencimiento, y utilizando la tasa de interés establecida en la tabla de amortización durante el plazo de vigencia de las mismas. Los intereses financieros se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro "Gastos Financieros" en el periodo en que se devengan.

Un pasivo se elimina del estado de situación financiera cuando las obligaciones especificadas en el contrato se han extinguido porque la deuda ha sido pagada, cancelada o ha expirado.

Otras obligaciones corrientes: Las otras obligaciones corrientes incluyen obligaciones tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominal, se origina en disposiciones tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas.

Provisiones corrientes: Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

Pasivos por ingresos diferidos: Comprenden los beneficios económicos recibidos por anticipado a la prestación del servicio de arrendamiento. Se reconocen como pasivos y se reconocen como ingresos a medida que se presta dicho servicio en función del respectivo plazo de concesión.

Impuesto a la renta 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.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

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.

La Compañía aplica la tarifa del 25% y 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a cada participación de sus accionistas.

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 presentando la declaración de impuesto a la renta.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes: La Compañía reconoce ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes de acuerdo con la NIIF 15.

Ingresos por primas (regalías): Las primas deben ser reconocidas utilizando la base de acumulación, de acuerdo con la sustancia económica del acuerdo en que se basan (siempre y cuando sea probable que los beneficios económicos fluirán para la empresa y que los ingresos ordinarios puedan ser medidos confiablemente). Las primas determinadas sobre una base de tiempo son reconocidas a través del método de línea recta durante el período del acuerdo. Los acuerdos por primas que se basan en la producción, ventas y otras medidas se reconocen por referencia al acuerdo subyacente.

Mediante contrato celebrado entre la Compañía y DK Management Services S.A., compañía relacionada, esta última asumió la explotación y operación comercial del Centro Comercial Maltería Plaza, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alícuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Los ingresos por primas corresponden a los valores mensuales de concesión que DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía de acuerdo a los siguientes parámetros:

Sobre los Valores Mensuales de Concesión, Primas Mensuales de Integración, Valor por Participación en Ventas, Prima de Participación en Ventas, Prima Mínima Garantizada o sus equivalentes, incluidos los establecidos en base a porcentaje de ventas, que realice en función del cumplimiento del objeto del contrato se facturará de la siguiente manera: a) El 10% para los años 2013, 2014 y 2015; b) El 15% para el año 2016; c) El 20% para el año 2017; d) El 20% para el año 2018.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Las partes de mutuo acuerdo en el mes de enero de cada año fijarán el porcentaje que se facturará correspondiente al total de la facturación mensual, antes de impuestos, sobre el total de la facturación que se realice por el concepto de explotación de vallas, pantallas y espacios publicitarios de conformidad con las estipulaciones del presente contrato; este valor no incluye IVA. Los ingresos se reconocen en los períodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio.

Gastos ordinarios: Los gastos que se relacionan con el período se registran sobre la base del devengado, cuando se conocen.

Dividendos: Los dividendos se reconocen como una obligación de pago en el periodo en el que la Junta de Accionistas declara su distribución. No existe ninguna restricción para la distribución de dividendos.

Compensación de saldos y transacciones: Como norma general en los estados financieros 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.

Nuevos pronunciamientos para 2018: Las siguientes normas 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:

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes: Las obligaciones de desempeño de los ingresos por concesiones se satisfacen a lo largo del tiempo de acuerdo a la vigencia de cada contrato; sobre esa base se reconoce el ingreso correspondiente. En el caso de las regalías, la obligación de desempeño se satisface en un momento en el tiempo considerando que tenga lugar la venta sobre el acuerdo subyacente y que dicha obligación de desempeño a la que ha sido asignada las regalías basadas en ventas haya sido satisfecha.

NIIF 9 – Instrumentos financieros: De acuerdo al riesgo crediticio de los clientes, la Compañía determinó que la implementación de la NIIF 9 no generó un impacto significativo más allá de las nuevas revelaciones que deberán realizarse, puesto que su cartera no presenta indicios de deterioro. La adopción de la NIIF 9 requirió un cambio en la reclasificación 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 las operaciones de 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 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
CINIIF 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

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Norma, Interpretación, o Modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
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. 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.	01/01/2019

La Administración de la Compañía evaluó el impacto en la adopción de la NIIF 16 y concluyó que no era significativo dada su condición de arrendataria. Los demás normas y pronunciamientos no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros 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. 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:

Deterioro de instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos y pasivos para determinar si existe algún indicio de que estos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo o pasivo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo o pasivo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES: (Continuación)

Estimación de vidas útiles de las propiedades de inversión: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado 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 expuesto a la fecha de los estados financieros adjuntos:

Riesgo de crédito: El 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.

La Compañía principalmente obtiene ingresos de su compañía relacionada DK Management S.A., ya que a su vez esta compañía obtiene ingresos por los arriendos mensuales de los concesionarios, los cuales son en su mayoría empresas con alto renombre en el país y que poseen una adecuada solvencia económica para cancelar sus obligaciones oportunamente.

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

La Compañía maneja el riesgo de liquidez, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectado y real, conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La Compañía mantiene un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de VIC y VUC han sido cancelados oportunamente por los concesionarios y de manera anticipada, originando que se mantenga un pasivo diferido, el cual se va reconociendo en función del tiempo establecido en los contratos de concesión.

Riesgo de mercado: El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

La Compañía no está expuesta a este riesgo en razón de que los ingresos provenientes de los clientes no están expuestos a variaciones en precios de mercado, el precio de las concesiones y las regalías es determinado por la Compañía y no por el mercado.

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 puede modificar pagos de dividendos a los accionistas. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

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:

		2018	2017
Obligacionistas		818,000	818,000
Compañías proveedores			100
	Total deuda	818,000	818,100
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo		264,387	341,970
	Deuda neta	553,613	476,130
Total patrimonio neto		6,886,676	7,494,976
Capital total		7,440,289	7,971,106
Ratio de apalancamiento		7.44%	5.97%

G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	264,387		341,970	
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas y documentos por cobrar clientes	21,436		25,916	
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	51,695		70,678	
Total activos financieros	337,518		438,564	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Obligaciones con instituciones financieras		818,000		818,000
Cuentas y documentos por pagar proveedores			100	
Total pasivos financieros		818,000	100	818,000

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

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Bancos locales	(1)	223,091	323,133
Bancos del exterior	(2)	41,296	18,837
		264,387	341,970

(1) Corresponde a los siguientes saldos conciliados:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Banco Guayaquil S.A.	223,035	322,724
Banco Bolivariano C.A.	56	409
	223,091	323,133

(2) Corresponde a saldo conciliado en JP Morgan Chase Bank.

I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Clientes	(1)	28,408	32,888
(-) Deterioro acumulado de cuentas por cobrar		6,972	6,972
		21,436	25,916

(1) Los vencimientos de las cuentas por cobrar a clientes se detallan a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
De 31 a 60 días		1,680
Más de 90 días	28,408	31,208
	28,408	32,888

J. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado	184,955	448,907
Crédito tributario por retenciones del Impuesto al Valor Agregado	209,393	20,637
	394,348	469,544

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

K. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

	Terrenos	Edificios	Componentes de edificios y equipos	Total US$
Costo				
Saldo al 01-01-2017	2,506,123	8,595,427	1,263,437	12,364,987
Saldo al 31-12-2017	2,506,123	8,595,427	1,263,437	12,364,987
Saldo al 31-12-2018	2,506,123	8,595,427	1,263,437	12,364,987
(-) Depreciación acumulada				
Saldo al 01-01-2017		762,460	288,817	1,051,277
Adiciones		200,307	72,508	272,815
Saldo al 31-12-2017		962,767	361,325	1,324,092
Adiciones		200,307	71,297	271,604
Saldo al 31-12-2018		1,163,074	432,622	1,595,696
Saldo al 01-01-2017	2,506,123	7,832,967	974,620	11,313,710
Saldo al 31-12-2017	2,506,123	7,632,660	902,112	11,040,895
Saldo al 31-12-2018	(1) 2,506,123	(2) 7,432,353	(3) 830,815	10,769,291

(1) Corresponde al terreno donde se encuentra ubicado el Centro Comercial Maltería Plaza en la Av. Eloy Alfaro y Av. Benjamín Terán C. de la ciudad de Latacunga.

(2) Corresponde al inmueble del Centro Comercial Maltería Plaza, que es operado por la compañía relacionada DK Management Services S.A., con quien la Compañía firmó un convenio de explotación comercial (Ver Nota X).

(3) Corresponde principalmente a componentes que conforman parte integral del Centro Comercial Maltería Plaza, tales como: escaleras, ascensores, góndola y sistemas de seguridad.

Al 31 de diciembre de 2018, el valor en libros de las propiedades de inversión no difiere significativamente de su valor de mercado.

Las propiedades de inversión no se encuentran en garantía.

L. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO:

Nombre	País	Porcentaje de participación		Valor Nominal US$	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017		2018	2017
Ekopark - Dos S.A.	Ecuador	0.05%	0.05%	1.00	3,728	1,913
Hidroalto Generación de Energía S.A.	Ecuador	0.50%	0.50%	1.00	200,480	145,056
					204,208	146,969

M. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Con la administración tributaria	5,267	3,901
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota U)	213,261	238,658
Otras cuentas por pagar	74	6,354
	218,602	248,913

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

N. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Corresponde a préstamo otorgado por institución financiera extranjera JP Morgan Chase Bank por US$818,800 el 29 de septiembre de 2016, vencimiento el 29 de septiembre de 2021, y tasa de interés anual del 3.86%. Este préstamo se denomina en Dólares estadounidenses.

La cancelación de esta obligación será hasta su vencimiento.

Esta obligación está garantizada sobre firmas.

O. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Ingresos diferidos VIC	(1)	66,901	103,702
Ingresos diferidos VUC	(2)	3,746,231	3,449,695
	(3)	3,813,132	3,553,397
(-) Porción corriente		566,459	526,877
		3,246,673	3,026,520

(1) Constituyen valores recibidos por adelantado de los locales concesionados equivalentes al Valor Inicial de Concesión (VIC). Esto valores son reconocidos como ingresos en función del plazo de concesión.

(2) Constituyen valores recibidos por adelantado de los locales concesionados equivalentes al Valor Único de Concesión (VUC). Esto valores son reconocidos como ingresos en función del plazo de concesión.

(3) A continuación el movimiento:

	Ingresos Diferidos VIC	Ingresos Diferidos VUC	Total US$
Saldo al 01-01-2017	307,513	3,934,459	4,241,972
(-) Valores utilizados	203,811	484,764	688,575
Saldo al 31-12-2017	103,702	3,449,695	3,553,397
Adiciones		808,241	808,241
(-) Valores utilizados	41,390	511,705	553,095
Ajuste	4,589		4,589
Saldo al 31-12-2018	66,901	3,746,231	3,813,132
Saldo al 01-01-2017	307,513	3,934,459	4,241,972
Saldo al 31-12-2017	103,702	3,449,695	3,553,397
Saldo al 31-12-2018	66,901	3,746,231	3,813,132

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

P. PATRIMONIO:

Capital social: Representan US$1,200,000 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US$1 cada una.

Resultados acumulados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez: Esta cuenta contiene el efecto de los ajustes originados en la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos. Mediante actas de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebradas el 29 de marzo y 19 de junio de 2018, se resolvió la distribución de dividendos a los accionistas por US$498,402 y US$1,295,658 provenientes de las utilidades de los ejercicios económicos 2013 y 2014, respectivamente.

Q. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

A continuación, se presenta un resumen de los saldos con compañías relacionadas, todas locales:

		Al 31 de diciembre de	
	Transacción	2018	2017
Cuentas por cobrar corrientes:			
DK Management Services S.A.	Comercial	27,895	70,678
Hidroalto Generación de Energía S.A.	Comercial	23,800	
		51,695	70,678

A continuación el detalle de las transacciones de ingresos y gastos con compañías relacionadas, todas locales:

		Años terminados al	
	Transacción	31/12/2018	31/12/2017
Ingresos			
DK Management Services S.A.	Comercial	1,438,855	1,344,748
		1,438,855	1,344,748
Gastos			
DK Terra S.A.	Comercial		1,000
Montangello Holding Company S.A.	Comercial		721
			1,721

R. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Concesiones locales	551,162	688,574
Concesiones de islas	3,500	8,500
Regalías	1,442,910	1,335,018
	1,997,572	2,032,092

S. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Servicios contratados y honorarios	25,895	17,735
Impuestos, contribuciones y otros	88,479	64,569
Depreciaciones	271,604	272,815
Seguros	23,095	25,678
Otros	22,828	14,090
	431,901	394,887

T. OTROS INGRESOS:

		Años terminados al	
		31/12/2018	31/12/2017
Ganancias por medición de inversiones al método de la participación	(1)	80,720	
Otros ingresos		11,321	2
		92,041	2

(1) Corresponde al siguiente detalle:

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Ekopark – Dos S.A.	1,816	
Hidroalto Generación de Energía S.A.	78,904	
	80,720	

U. IMPUESTO A LA RENTA:

La base de cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

		2018	2017
Utilidad del ejercicio		1,578,789	1,560,721
Menos: Ingresos exentos	(1)	80,720	
Más: Gastos no deducibles	(2)	19,416	13,087
Base imponible para impuesto a la renta		1,517,485	1,573,808
Base imponible 25% (22% en el 2017)		455,245	
Base imponible 28% (25% en el 2017)		1,062,240	
Impuesto a la renta causado 25% (22% en el 2017)		265,560	346,238
Impuesto a la renta causado 28% (25% en el 2017)		127,469	
Total impuesto a la renta causado	(3)	393,029	346,238

(1) Corresponde a la utilidad en la medición al método de participación de las inversiones por un valor de US$80,720 (Ver Nota T).

(2) Incluye principalmente US$19,363 (US$12,290 en el 2017) por gastos efectuados sin retenciones de impuestos.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

U. IMPUESTO A LA RENTA:

(3) Para el cálculo del impuesto a la renta del año 2018, la Compañía aplica las tarifas del 25% y 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a cada participación de sus accionistas, puesto que el 30% de su composición accionaria se encuentra domiciliado en un país considerado paraíso fiscal (Nueva Zelanda) por la administración tributaria local según Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000052 de fecha 15 de agosto de 2017.

A continuación la conciliación entre el impuesto a la renta causado y por pagar:

	2018	2017
Impuesto a la renta causado	393,029	346,238
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	70,511	68,584
Diferencia entre impuesto a la renta causado y anticipo	322,518	277,654
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago	70,511	68,584
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	179,768	107,580
Impuesto a la renta por pagar	213,261	238,658

V. 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.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

V. 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.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

V. 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 período 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.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

V. **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 en dichas 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.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

W. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

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.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte integrante de un Grupo Económico, no tiene obligación de presentar estados financieros consolidados, según la normativa y el artículo tercero de la Resolución indicada.

X. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:

Contrato de explotación comercial: Con fecha 1 de enero de 2015, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial con la compañía relacionada DK Management Services S.A., a través del cual esta compañía asume la explotación comercial del Centro Comercial "Maltería Plaza".

La explotación comercial implica que se encargará de toda su operación que incluye: la búsqueda de empresarios y empresas interesadas en integrarse empresarialmente al Centro Comercial; la negociación con los mismos; la firma de los contratos de integración empresarial o de concesión comercial; la facturación de los valores acordados en los antes mencionados contratos, con excepción a los valores correspondientes al Valor Inicial de Concesión, Prima Inicial de Integración o sus equivalentes, cuya facturación corresponderá directamente al Centro Comercial Maltería Plaza; y, la recaudación de los valores que le correspondan, establecidos en los contratos de integración empresarial y de concesión comercial, que incluyen los gastos por servicios administrativos correspondientes. Así mismo, será responsabilidad de DK Management Services S.A., la provisión de todas las facilidades y servicios que los empresarios integrados requieran para un adecuado funcionamiento, así como la planificación de la oferta de servicios que debe hacer el Centro Comercial a su clientela. Por otro lado, será responsabilidad de DK Management Services S.A., atraer a los clientes de los negocios de los empresarios integrados, actividades que corresponden a su objeto social, también conviene entregar la operación y explotación comercial de todas las vallas, pantallas y espacios publicitarios que se encuentran dentro del centro comercial, o que se construyan o instalen en el futuro. En esta virtud, DK Management Services S.A. se obliga a la operación, administración y explotación comercial de los espacios antes mencionados, por lo que Inmobiliaria Torrevieja S.A. no tiene ninguna participación en la operación del Centro Comercial "Maltería Plaza".

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

X. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS: (Continuación)

Dicho contrato establece principalmente que DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía un porcentaje que fluctúa entre el 80% y 90% sobre los valores mensuales de concesión (VMC) facturados en el Centro Comercial Maltería Plaza, dependiendo de las siguientes consideraciones:

- Para los años 2013, 2014 y 2015.- El valor equivalente al 10% de la recaudación mensual.
- Para el año 2016.- El valor equivalente al 15% de la recaudación mensual.
- Para el año 2017.- El valor equivalente al 20% de la recaudación mensual.
- Para el año 2018.- El valor equivalente al 20% de la recaudación mensual

Contratos de Concesión: La Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017 mantiene firmados 30 y 65 contratos de concesión respectivamente por los locales comerciales de Maltería Plaza con vencimientos hasta el año 2022.

Y. HECHOS SUBSECUENTES:

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