RIXTEN C.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

Rixten C.A.

Quito, 26 de abril de 2019

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Rixten C.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y el correspondiente estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de 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.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Rixten C.A. al 31 de diciembre del 2018 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"*.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Rixten C.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual de la Gerencia que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría, la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de la Gerencia y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Rixten C.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u 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 siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 un 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 la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otro asunto

Los estados financieros de Rixten C.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 fueron auditados por otro auditor externo calificado, quien emitió una opinión limpia el 9 de mayo del 2018.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 900

Roberto Romero
Gerente General
Integrauditores Cía. Ltda.

RIXTEN C.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activos	Nota	2018	2017
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	61.539	96.024
Inversiones medidas al costo amortizado	7	201.868	-
Cuentas por cobrar comerciales		721	-
Otras cuentas por cobrar		4.628	559
Impuestos por recuperar	11	-	27.064
Total activos corrientes		268.756	123.647
Activos no corrientes			
Activo fijo		1.411	1.572
Propiedades de inversión	9	1.831.130	2.775.667
Total activos no corrientes		1.832.541	2.777.239
Total Activos		2.101.297	2.900.886

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

María José Santacruz
Gerente General

Gladys Beltrán
Contadora General

RIXTEN C.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2018	2017
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar			
Proveedores y otras cuentas por pagar	9	5.643	62.203
Relacionadas	10	882	3.060
Impuestos por pagar	11-12	3.320	35.492
Obligaciones sociales a empleados	13	46.819	-
Total pasivos corrientes		56.664	100.755
Total pasivos		56.664	100.755
PATRIMONIO			
Capital social	14	1.348.943	2.158.011
Reserva Legal	15	118.552	106.480
Resultados acumulados	15	577.138	535.640
Total patrimonio		2.044.633	2.800.131
Total pasivos y patrimonio		2.101.297	2.900.886

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

María José Santacruz
Gerente General

Gladys Beltrán
Contadora General

RIXTEN C.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2018	2017
Ingresos de actividades ordinarias	16	207.032	338.293
		207.032	338.293
Costo de ventas	18	(2.180)	-
		(2.180)	-
Utilidad bruta		204.852	338.293
Gastos operacionales			
De administración	18	(170.786)	(183.428)
De ventas	18	(735)	-
Otros ingresos	17	209.022	-
Utilidad operacional		242.353	154.865
Ingresos financieros, neto		3.410	(101)
Utilidad antes de impuesto a la renta		245.763	154.764
Impuesto a la renta	12	(18.815)	(34.048)
Utilidad neta y resultado integral del año		226.948	120.716

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ma. José Santacruz
María José Santacruz
Gerente General

Gladys Beltrán
Contadora General

RIXTEN C.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

			Resultados acumulados		
	Capital social	Reserva legal	Por aplicación inicial de NIIF	Resultados	Total
Saldo al 1 de enero del 2017	2.158.011	88.510	31.128	474.596	2.752.245
Distribución de dividendos	-	-	-	(65.000)	(65.000)
Apropiación reserva legal	-	17.970	-	(17.970)	-
Ajustes años anteriores	-	-	-	(7.830)	(7.830)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	130.716	130.716
Saldos al 31 de diciembre del 2018	2.158.011	106.480	31.128	504.512	2.800.131
Distribución de dividendos	-	-	-	(62.500)	(62.500)
Apropiación reserva legal	-	12.072	-	(12.072)	-
Reclasis	(809.068)	-	(12.135)	(98.743)	(919.946)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	226.448	226.448
Saldos al 31 de diciembre del 2018	1.348.943	118.552	18.993	558.145	2.044.633

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

María José Santacruz
Gerente General

Gladys Beltrán
Contadora General

RIXTEN C.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2018	2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuesto a la renta		245.763	120.735
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de propiedades de activos fijos		207	29.388
Depreciación de propiedades de inversión	8	24.590	
Impuesto a la renta	12	18.815	34.048
Participación trabajadores	13	43.370	-
		332.745	184.081
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales		(721)	-
Otras cuentas por cobrar		(4.069)	1.882
Impuestos por recuperar		27.064	8.437
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar		(56.560)	28.693
Impuestos por pagar		(62.817)	(37.270)
Beneficios a empleados		3.450	-
Efectivo generado por las actividades de operación		239.092	185.823
Pago de impuesto a la renta		(6.985)	(22.478)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		232.107	163.345
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones	7	(201868)	-
Adiciones de activos fijos		(46)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(201914)	-
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Efectivo pagado por préstamos de accionistas	10	(2.378)	(1.074)
Otros pagos		-	(7.829)
Dividendos pagados	10	(62.500)	(65.000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(64.678)	(73.903)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(34.485)	89.442
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	96.024	6.582
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		61.539	96.024

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

María José Santacruz
Gerente General

Gladys Beltrán
Contadora General

1. OPERACIONES Y ASUNTOS RELEVANTES

1.1 Constitución y operaciones

Rixten C.A. (la "Compañía) fue constituida el 1 de agosto del 2007 mediante proceso de escisión del patrimonio de Wackenhut del Ecuador Cía. Ltda. aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 21 de noviembre del 2007.

La principal actividad de la Compañía es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales; incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amoblar por períodos largos en general por meses o por años.

La principal accionista de la Compañía es la Señora Elfy Amada Coronel Vega con el 91.36% del paquete accionario de la Compañía.

Mediante escritura pública celebrada el 22 de diciembre de 2016 inscrita en el Registro Mercantil el 28 de mayo de 2019 la Compañía realizó una disminución de capital y reforma de sus estatutos.

Situación económica del Ecuador

A partir del 2017 y durante el 2018 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación; sin embargo, los niveles del precio del petróleo, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento del país, continúan afectando principalmente a la liquidez de ciertos sectores de la economía.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, optimización y reducción del gasto público, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, ciertas restricciones arancelarias, reducción de ciertos subsidios, incrementos en el precio del combustible y de ciertos tributos. Así también han implementado ciertos beneficios tributarios y de otra índole con el fin de fortalecer y fomentar las inversiones del sector privado de la economía.

La Administración de la Compañía considera que la situación del país ha originado varios efectos negativos en sus operaciones, principalmente en las ventas, por lo cual se han seguido adoptando medidas de ahorro y reestructuración de procesos con el fin de ser más eficientes con menos recursos. Adicionalmente, se han mantenido los precios de venta con un mínimo incremento para poder captar más clientes y tener una mayor incursión en el mercado.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Rixten C.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 18 de abril del 2019 por parte de la Gerencia General de la Compañía y

posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9 *Instrumentos Financieros*
- NIIF 15 *Ingresos procedentes de contratos con clientes*

La Compañía tuvo que cambiar sus políticas contables y realizar ciertos ajustes prospectivos siguiendo la adopción de la NIIF 9 y la NIIF 15. Esto se revela en la nota 2.16.

Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2018, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1de enero 2019
NIC 19	Aclara la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos	1de enero 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente está listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 prácticamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocerse "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre cuanto tratamiento de impuesto a la renta y alcance de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de datos	1de enero 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones	1de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones. Sin embargo, en relación a la NIIF 16, la Administración informa que, con base en una evaluación general, no habría impactos significativos al aplicar estas normas.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía. Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible (caja), depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los sobregiros bancarios se muestran como pasivo corriente en el estado de situación financiera.

2.5 Activos financieros -

Clasificación -

Como se describe en la Nota 2.2 desde el 1 de enero de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados.

- Instrumentos de deuda

  Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

  La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

  - Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

  - Valor razonable con cambios en otro resultado integral: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

  - Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el periodo en el que surgen.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen

en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", las "Cuentas por cobrar comerciales" "Inversiones medidas al costo amortizado" y las "Otras cuentas por cobrar", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.5.1).

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos que adeudan los clientes por la venta de productos en el curso normal del negocio. Las cuentas por cobrar comerciales cuentan con un promedio de cobro de aproximadamente 30 días a terceros. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

2.5.1 Deterioro de activos financieros -Reconocimiento y baja de activos financieros -

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

2.5.2 Deterioro de activos financieros -

Para las cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" que requiere que las perdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

Desde el 1 de enero del 2018, la Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortiza y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

2.6 Pasivos financieros -

Clasificación, reconocimiento y medición -

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las "Obligaciones financieras", "Cuentas por pagar comerciales", las "Cuentas por pagar a partes relacionadas" y las "Otras cuentas por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar -

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

2.7 Impuestos por recuperar

Corresponden básicamente a retenciones de Impuesto a la renta efectuada a terceros e Impuesto al Valor Agregado - IVA, generado en la adquisición de bienes y servicios. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.8 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, según sea aplicable y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso o abastecimiento de bienes o servicios o para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión se registran al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la Compañía incluye el costo de los materiales, la mano de obra directa, y cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para lo previsto.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades de inversión son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Edificios y parqueaderos	50

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el monto en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Cuando existe un cambio en el uso de los inmuebles evidenciado por la ocupación del mismo por parte de la Compañía, las propiedades de inversión son transferidas a propiedades y equipos por su valor razonable a la fecha de cambio de uso y transferencia del bien.

2.9 Activo fijo

Se muestra al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación del resto de activos fijos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada para cada tipo de bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, considerando sus valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas del activo fijo son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de Activos Fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

2.10 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión y activos fijos)

Los activos se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro; si existe esta situación, el monto recuperable del activo específico es recalculado y su valor en libros incrementado si es necesario. El incremento es reconocido en los resultados integrales como un reverso de pérdidas por deterioro. El incremento del valor del activo previamente deteriorado es reconocido sólo si éste proviene de cambios en los supuestos que fueron utilizados para calcular el monto recuperable. El monto de incremento del activo producto del reverso de la pérdida por deterioro es limitado hasta el monto que hubiera sido reconocido de no haber existido el deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

2.11 Impuesto a la Renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado 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.

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. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 25% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (12% o 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, dado que el impuesto a la renta causado, correspondiente al impuesto a la renta calculado a la tasa del 22% sobre las utilidades gravables no reinvertidas fue menor que el anticipo mínimo, de acuerdo con la legislación vigente, la Compañía constituyó el anticipo como impuesto a la renta corriente del año.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no ha generado impuestos diferidos.

v

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

2.15 Costos y gastos

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

2.16 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15 –

NIIF 9 "Instrumentos financieros" -

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" con un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a la tasa de interés efectiva original. Bajo las reglas de NIC 39, esta diferencia se distribuía durante la vida restante del instrumento.

Según lo permitido por las disposiciones transitorias de la NIIF 9, la Compañía decidió no reexpresar las cifras comparativas.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no tuvo un impacto significativo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9.

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no se generaron cambios en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre del 2017, por lo cual la clasificación de instrumentos financieros y categorías de medición presentada de acuerdo con la NIC 39 hasta el 31 de diciembre del 2017 y la presentada bajo NIIF 9 a partir del 1 de enero del 2018 son comparables, lo que nos permite definir que no hay ningún efecto por la aplicación de NIIF9.

NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"

La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18, "Ingresos de actividades ordinarias", a la NIC 11, "Contratos de construcción" y diversas interpretaciones asociadas al reconocimiento de ingresos. La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Para ello, establece un modelo con los siguientes cinco pasos que son la base para reconocer los ingresos: (i) identificar los contratos con clientes, (ii) identificar las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño y, (v) reconocer el ingreso a medida que se satisface cada obligación de desempeño.

2.1 Beneficios a los empleados

Beneficios corrientes

Las obligaciones por beneficios a corrientes de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar el monto del beneficio como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable.

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y únicamente a:

i) La participación de los trabajadores en las utilidades: calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.

ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

iii) Aportes patronales, salario digno, fondos de reserva, décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.12 Provisiones corrientes

Las 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 valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.13 Distribución de dividendos

Los dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos han sido aprobados por los accionistas a través de Actas de Junta General de Accionistas.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arrendamiento de oficinas y parqueaderos en el curso normal de las operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuento otorgados.

No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 30 días a terceros, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

Los cambios clave comparados con la práctica actual son:

- Bienes o servicios ofrecidos de forma agrupada pero que sean individualmente distintos se deben reconocer por separado.

- El importe de los ingresos puede afectarse si la contraprestación varía por algún motivo (por ejemplo, incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, etc.). Se debe reconocer un importe mínimo del ingreso variable, siempre que se concluya que es altamente probable que dicho ingreso no se revertirá en el futuro.

- El punto en el que se pueden reconocer los ingresos puede cambiar: algunos ingresos que actualmente se reconocen en un momento dado al final de un contrato pueden tener que ser reconocidos durante el plazo del contrato y viceversa.
- Se establece mayores requerimientos de revelación.

La NIIF 15 es efectiva a partir ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. Para la transición, se tiene opción de aplicar el método retroactivo integral, el retroactivo integral con aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales. La Compañía eligió el último método mencionado.

Como resultado de su aplicación, la Compañía no tuvo un impacto significativo por la adopción de la NIIF 15 para sus ingresos provenientes por el arrendamiento de oficinas y parqueaderos, a consecuencia de la identificación de una única obligación de desempeño, la entrega del servicio en el punto acordado con su cliente.

El reconocimiento de ingresos ocurre en el momento en que el control del activo sea transferido al cliente, lo cual generalmente es con la entrega del servicio.

Como resultado de la aplicación de los nuevos conceptos que plantea la NIIF 15 podría requerirse modificar ciertos procesos internos actuales.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- El deterioro de los activos de la Compañía se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.10.

- La estimación de vidas útiles, valor residual y el deterioro de activos fijos y propiedades de inversión se efectúan según se describe en las Notas 2.8 y 2.9.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los cuales se enfrenta la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

Excepto por las cuentas por pagar a relacionadas que causan interés a tasa fija, los activos y pasivos financieros de la Compañía no devengan ni causan intereses. En consecuencia, la Administración considera que la Compañía no está expuesta a este riesgo.

La Compañía no mide los pasivos financieros al valor razonable con cambio en resultados y no ejecuta transacciones de derivado. Por lo tanto, una variación en la tasa de interés no afectaría el importe registrado de los pasivos financieros a tasa de interés fija o los resultados de la Compañía.

(b) Riesgos de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

La Administración de la Compañía ha efectuado los análisis correspondientes del deterioro de su cartera y ha efectuado la mejor estimación para determinar el monto necesario de provisión, según las políticas descritas en la Nota 2.5.2.

(c) Riesgos de liquidez

El riesgo de liquidez que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados, principalmente con la entrega de efectivo. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

Al 31 de diciembre de 2018	Menos de 1 año	Mayores a 1 año
Cuentas por pagar		
Proveedores	5.643	-
Entidades relacionadas	882	-
Al 31 de diciembre de 2017		
Cuentas por pagar		
Proveedores	62.203	-
Compañías relacionadas	3.060	-

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

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 cuentas por pagar a proveedores, anticipos de clientes y entes relacionados) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron los siguientes:

	2018	2017
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	5.643	62.203
Cuentas por pagar relacionadas	882	3.060
Total cuentas por pagar	6.525	65.263
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo	(61.539)	(96.024)
	(55.014)	(30.761)
Total patrimonio	2.044.633	2.800.131
Capital total	1.989.619	2.769.370
Ratio de apalancamiento	**-2,8%**	**-1%**

5. INSTRUMENTO FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	61.539	-	96.024	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Inversiones medidas al costo amortizado	201.868	-	-	-
Cuentas por cobrar comerciales	721	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	4.628	-	559	-
Total activos financieros	268.756	-	96.583	-
Pasivos finanacieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	5.643	-	62.203	-
Cuentas por pagar a relacionadas	882	-	3.060	-
Total pasivos financieros	6.525	-	65.263	-

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes y pasivos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos con entidades financieras, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2018	2017
Efectivo en caja	200	-
Bancos locales (1)	61.339	96.024
	61.539	96.024

(1) Comprende depósitos a la vista en bancos locales.

7. INVERSIONES MEDIDAS AL COSTO AMORTIZADO

Comprenden una inversión temporal mantenida en el Banco Diners Club del Ecuador S.A.:

Letra	Tipo	Vencimiento	Tasa	2018	2017
C005848	Certificado de Inversión	210 días	6,15%	201.868	-
				201.868	-

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Terrenos	Edificios y parqueaderos	Total
Al 1 de enero del 2016			
Costo histórico	1.510.574	1.454.595	2.965.169
Depreciación acumulada	-	(160.421)	(160.421)
Valor en libros	1.510.574	1.294.174	2.804.748
Movimiento 2017			
Depreciación	-	(29.082)	(29.082)
Valor en libros	1.510.574	1.265.092	2.775.666
Al 31 de diciembre del 2017			
Costo histórico	1.510.574	1.454.595	2.965.169
Depreciación acumulada	-	(189.503)	(189.503)
Valor en libros	1.510.574	1.265.092	2.775.666
Movimiento 2018			
Transferencia-escisión (1)	(699.221)	(259.534)	(958.755)
Transferencia Depreciación - escisión (1)	-	38.809	38.809
Depreciación	-	(24.590)	(24.590)
Valor en libros	811.353	1.019.777	1.831.130
Al 31 de diciembre del 2018			
Costo histórico	811.353	1.195.061	2.006.414
Depreciación acumulada	-	(175.284)	(175.284)
Valor en libros	811.353	1.019.777	1.831.130

(1) Ver nota 13.

9. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2018	2017
Acreedores comerciales (1)	4.895	1.430
Impuestos Municipales por pagar (2)	-	58.473
Otras cuentas por pagar	749	2.300
	5.644	62.203

(1) Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal y no generan intereses pues sus plazos no superan los 30 días.

(2) Al 31 de diciembre del 2017, corresponden a obligaciones de pago de patentes municipales por US$56,073 cuya antigüedad es mayor a 90 días.

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante los años 2018 y 2017 con partes relacionadas:

(a) Saldos

(a) Cuentas por pagar a relacionadas – corto plazo

Relacionada	Relación	Transacción	2018	2017
Galo Santacruz	Accionista	Préstamo	-	1.743
Elfy Coronel	Accionista	Préstamo	882	1.317
			882	3.060

(b) Transacciones con partes relacionadas

El resumen de las principales transacciones con partes relacionadas es el siguiente:

Arrendamiento

Relacionada	Relación	Transacción	2018	2017
G4S Secure Solutions Ecuador Cía. Ltda.	Administración común	Arrendamiento (1)	350.588	-
Tecnologia Empresarial Genapp S.C.	Administración común	Arrendamiento (1)	2.800	-
			353.388	-

(1) Arrendamientos operativos de bienes inmuebles ubicados en diferentes provincias del país; así como varias oficinas ubicadas en la ciudad de Quito.

Dividendos

Relacionada	Relación	Transacción	2018	2017
Galo Santacruz	Accionista	Dividendos (1) (2)	27.619	28.724
Fernando Santacruz	Accionista	Dividendos (1) (2)	3.018	3.139
Elfy Coronel	Accionista	Dividendos (1) (2)	31.863	33.137
			62.500	65.000
			(2)	(3)

(2) Corresponde a la cancelación de los dividendos generados en el año 2016

(3) Corresponde a la cancelación de los dividendos generados en el año 2015.

Préstamos

Relacionada	Relación	Transacción	2018	2017
Galo Santacruz	Accionista	Pago - préstamo (4)	1.743	-
Elfy Coronel	Accionista	Pago - préstamo (4)	435	883
			2.178	883

(4) Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones son equiparables a otras transacciones de igual especie realizados con terceros.

Escisión

Relacionada	Relación	Transacción	2018	2017
Galo Santacruz	Accionista	Escisión Capital (5)	953.567	-
Fernando Santacruz	Accionista	Escisión Capital (5)	(12.391)	-
Elfy Coronel	Accionista	Escisión Capital (5)	(132.108)	-
			809.068	-

(5) Con fecha 28 de marzo de 2018 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución N° SCVS.IRQ.DRASDS-2018-00002773, aprobó la disminución de capital suscrito de la compañía Rixten C.A., por efecto de la escisión por US$809,068 Ver nota 13.

11. IMPUESTOS POR RECUPERAR Y POR PAGAR

Composición:

	2018	2017
Impuesto retenidos (1)		
Retenciones en la fuente del Impuesto a la renta	-	27.064
	-	27.064
Impuestos por pagar		
Impuesto al Valor Agregado IVA y retenciones de IVA	782	1.125
Retenciones en la fuente del Impuesto a la renta	285	319
	1.067	1.444

12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

(a) Conciliación Contable Tributaria

	2018	2017
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación de trabajadores	289.134	154.763
Menos - Participación a trabajadores	(43.370)	-
Utilidad antes del impuesto a la renta	245.764	154.763
Menos: Ingresos exentos (1)	(201.868)	-
Más: Gastos no deducibles (i)	251	-
Utilidad tributaria	44.147	154.763
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta causado	9.712	34.048
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	18.815	-
Gasto por impuesto a la renta del año	18.815	-
Menos: Retenciones en la fuente del año	(16.562)	(27.063)
Impuesto a la renta por pagar	2.253	6.985

(1) Ver nota 16.

(b) Situación fiscal

Los años 2016 al 2018 están sujetos a una posible fiscalización por parte de la autoridad tributaria.

(c) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un Anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con sus compañías relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$3 millones y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US$15 millones. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2019 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, exige que en su declaración de Impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía no está alcanzada para la presentación del informe en el año 2018 y 2017.

(d) Otros asuntos - Reformas tributarias -

El 21 de agosto del 2018 se publicó la "Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal" en el Suplemento del Registro Oficial No. 309.

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el SRI para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018.
  Adicionalmente, aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.

- Dividendos considerados como ingresos exentos a excepción si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.

- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de IR a partir del año 2019 desde el 25% al 28%.

- Se establece el IR único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.

- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año y se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); contemplando la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del IR causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).

- Con respecto al IVA, se establece el uso del crédito tributario de IVA en compras hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.

- Se elimina a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.

El 24 de agosto de 2018, en el Primer Suplemento se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización, cuyos principales puntos resumimos a continuación:

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el SRI detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.
- Disposiciones referentes a deducción de jubilación patronal y desahucio.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas reformas no tendrán un impacto en los estados financieros del año 2019.

13. BENEFICIOS A EMPLEADOS

El detalle de beneficios a empleados es como sigue:

	2018	2017
Participación de trabajadores por pagar (1)	43.370	-
Décimo cuarto sueldo	189	-
Sueldos	1.811	-
Aportes patronales y préstamos	1.282	-
Décimo tercer sueldo	167	-
	46.819	-

(1) De acuerdo con lo previsto en las leyes laborales de la República del Ecuador, la Compañía está obligada a distribuir entre sus empleados el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta.

Los movimientos de la provisión por participación laboral son los siguientes:

	Participación laboral (1)		Total	
	2018	2017	2018	2017
Saldos al inicio	-	-	-	-
Incrementos	43.370	-	43.370	-
Pagos	-	-	-	-
Saldos al final	43.370	-	43.370	-

(1) Ver Nota 22

14. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 comprende 1,348,943 (2017: 2,158,011) acciones ordinarias de un valor nominal de US$1 cada una.

Con fecha 28 de marzo de 2018 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución N° SCVS.IRQ.DRASDS-2018-00002773, aprobó la disminución de capital suscrito de la compañía Rixten C.A., por efecto de la escisión por US$809,068 y creación de la compañía Gestión Inmobiliaria Profesional Geinproag C.A.

15. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales.

Distribución de dividendos

Durante el año 2018 de acuerdo a lo dispuesto la Junta General de Accionistas se distribuyó dividendos por US$62,500 correspondientes a utilidades del año 2016. Durante el año 2017 de acuerdo a lo dispuesto la Junta General de Accionistas se distribuyó dividendos por US$65,000 correspondientes a utilidades del año 2015.

16. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los ingresos por actividades ordinarias se componen como sigue:

	2018	2017
Arrendamientos oficinas	190.519	338.293
Otros arrendamientos	16.513	-
	207.032	338.293

17. OTROS INGRESOS

Los otros ingresos se componen de lo siguiente:

	2018	2017
Ingreso restauración de bienes inmuebles (1)	201.868	-
Otros ingresos	7.154	-
	209.022	-

(1) Con fecha 29 de mayo del 2018 se firmó un convenio transaccional con la Compañía G4S Secure Solutions Cía. Ltda. por concepto de una terminación anticipada de los contratos de arrendamiento, y por incumplimiento de su obligación contractual de restituir los inmuebles en el estado que recibió dichos inmuebles, razón por la que se llegó a un acuerdo de pago por concepto de indemnización compensatoria

18. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2018	Costo de ventas	Gastos de ventas	Gastos de administración	Total
Depreciación	-	-	24.798	24.798
Gastos del personal (1)	-	-	14.680	14.680
Participación trabajadores (2)	-	-	43.371	43.371
Impuestos y Tasas	-	-	10.051	10.051
Honorarios profesionales	-	-	34.229	34.229
Transporte	-	-	25.894	25.894
Mantenimiento oficinas	-	-	3.756	3.756
Alicuotas edificio	1.921	-	-	1.921
Útiles de oficina	-	-	845	845
Gastos judiciales	-	-	5.944	5.944
Movilización	-	107	-	107
Gastos de viaje	-	21	-	21
Promoción	-	574	-	574
Otras compras y servicios	259	33	7.219	7.511
	2.180	735	170.787	173.702

2018	Costo de ventas	Gastos de ventas	Gastos de administración	Total
Depreciación	-	-	29.318	29.318
Impuestos y Tasas	-	-	35.414	35.414
Honorarios profesionales	-	-	47.896	47.896
Transporte	-	-	40.745	40.745
Mantenimiento oficinas	-	-	2.177	2.177
Útiles de oficina	-	-	184	184
Gastos judiciales	-	-	528	528
Otras compras y servicios	-	-	27.166	27.166
	-	-	183.428	183.428

(1) Incluye principalmente: sueldos, décimo tercero, décimo cuarto, aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS.

(2) De acuerdo con las leyes laborales de la República del Ecuador, la Compañía está obligada a distribuir entre sus empleados el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

* * *