

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Responsabilidad de las notas a los estados financieros

La información contenida en los estados financieros adjuntos es responsabilidad de la Administración de la Compañía. Las notas explicativas que se presentan a continuación contienen un resumen de las políticas contables significativas utilizadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de los estados financieros adjuntos e información adicional relevante.

Los estados financieros adjuntos fueron emitidos con la aprobación de la Administración de la Compañía el 30 de marzo del 2019. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

El domicilio principal de la Compañía es la calle Josefina Barba No.233 y calle Ana de Ayala en la parroquia Tulcán de la ciudad de Quito – Ecuador.

1.2 Establecimiento y últimas reformas al estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 28 de marzo del 2018 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Empresa Administradora de Inmuebles y Construcciones Espinosa Egas Emadinco Cía. Ltda. y un capital social de US\$1,000.00 que a la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos fue pagado en su totalidad.

1.3 Objeto social.

El objeto social de la Compañía incluye la administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato, así como la construcción de edificios no residenciales. Incluye también:

- la remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes, el montaje y levantamiento de construcciones prefabricadas, y, obras de construcción distintas a edificios.
- el alquiler de casas y departamentos amoblados o sin amoblar por periodos largos
- la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados
- la intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

Desde agosto del año 2018, los ingresos ordinarios de la Compañía provinieron de un contrato de arrendamiento de inmuebles incluidos en el rubro propiedades de inversión. Este contrato no cumple con los requerimientos establecidos por la "NIC-17: Arrendamientos" para ser reconocido como un contrato de arrendamiento financiero.

1.4 Resumen de transacciones significativas

Los ingresos de la Compañía provienen íntegramente de un contrato de arrendamiento firmado con la Unidad Educativa Gutemberg Schule Gutschule Cía. Ltda. que cumple con los requerimientos establecidos por la "NIC-17: Arrendamientos" para ser reconocido como contratos de arrendamiento operativo.

Desde agosto del año 2018, el contrato de arrendamiento devengó ingresos por alquiler de inmuebles por el valor de US\$169,642.86, los cuales representan el 100% de los ingresos del periodo que se informa.

Con estos antecedentes, la Administración informa que los ingresos ordinarios de la Compañía dependen de los términos y condiciones establecidos en el contrato de arrendamiento firmado con este cliente. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

1.5 Entorno económico

La economía ecuatoriana en el año 2018 se caracterizó por ser una economía de crecimiento lento y que arrastra problemas estructurales. El PIB, tuvo un ligero incremento del 1.0% en relación con el año anterior y para el año 2019, se prevé un crecimiento menor al del año 2018, que según el FMI estaría alrededor del 0.7%.

El precio del petróleo se ha mantenido estable y con un precio por encima del presupuestado para el 2018 (US\$41.92 dólares por barril), estando en algunos meses del año por encima de los US\$65 dólares por barril.

Sin embargo, el problema de la economía ecuatoriana se presenta en el sector fiscal. El déficit fiscal al 31 de diciembre de 2018 se estimó en US\$4.380 millones (4.3% del PIB), el cual continuó siendo financiado con recursos externos contratados a corto plazo y con elevadas tasas de interés. El total de bonos soberanos emitidos hasta la fecha asciende a US\$14.750 millones contratados a una tasa promedio ponderada del 8.81% con vencimientos de principal e intereses entre 2020 y 2028.

El 20 de febrero de 2019, el gobierno anunció que el país recibirá US\$10.200 millones para respaldar el "Plan de Prosperidad" con la Banca Multilateral y del Fondo Monetario Internacional (FMI). Estos acuerdos se hicieron con tasas que en promedio no superan el 5% y poseen plazos de hasta 30 años.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros.

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas e información adicional relevante.

Los estados financieros adjuntos fueron elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Dichos estados financieros muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la última versión vigente de las NIIF requiere que la Administración: i) ejerza su juicio en el proceso de selección y aplicación de las políticas contables de la Compañía, y, ii) realice estimaciones importantes en la medición de los diferentes rubros incluidos en dichos estados financieros. La Nota 3 revela 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 adjuntos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros

Las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos fueron medidas al costo o a su valor razonable, tal como se describe en las políticas contables mencionadas más adelante. El valor razonable puede ser requerido o permitido por una NIIF para la medición de partidas y/o efectuar revelaciones en las notas de los estados financieros.

EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS
EMADIMCO CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, el valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

El valor razonable de una partida puede ser obtenido de datos observables o estimado utilizando otras técnicas de valoración. Las técnicas para estimar el valor razonable utilizan "datos de entrada" que se clasifican en:

- **Datos de entrada de nivel 1:** Si corresponden a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos en los que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
- **Datos de entrada de nivel 2:** Si son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 y corresponden a datos observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.
- **Datos de entrada de nivel 3:** Si corresponden a datos que no son observables para el activo o pasivo.

La determinación del valor razonable de una partida incluida en los estados financieros requiere que la Administración de la Compañía maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables.

2.3 Cambios en las políticas contables

2.3.1 Nuevas normas e interpretaciones publicadas.

Un resumen de las nuevas normas e interpretaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos se muestra a continuación.

Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros emitidos a partir de las fechas indicadas en el cuadro siguiente, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

Norma	Fecha de emisión	Tipo de cambio	Fecha de aplicación inicial obligatoria
NIIF-16:	Enero del 2016	Arrendamientos	1 de enero del 2019
CNIIF-13:	Junio del 2017	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero del 2019
Marco Conceptual	Marzo del 2018	Modificaciones a las NIIF provenientes del nuevo marco conceptual	1 de enero del 2020
NIIF-17:	Mayo del 2017	Contratos de seguros	1 de enero del 2021

Excepto por lo mencionado en el literal a), la Administración de la Compañía estima que no existirán efectos significativos provenientes de la adopción inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones.

Esta conclusión proviene de una evaluación general de los requerimientos de adopción inicial contenidos en estas nuevas normas e interpretaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que concluya el proceso de adopción inicial de los requerimientos de reconocimiento, medición y presentación incluidos en dichas normas.

a) NIIF-16: Arrendamientos.

En enero del 2016 se emitió la "NIIF-16: Arrendamientos", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas.

EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS
EMADIMCO CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-17: Arrendamientos" y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, informamos que se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes".

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad.

Requerimientos para arrendatarios: La "NIIF-16: Arrendamientos" requiere el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamiento aplicando el modelo de "derecho de uso". De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo conformado por: i) el valor del reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, ii) los pagos anticipados de arrendamiento menos los incentivos recibidos, iii) los costos directos iniciales incurridos como consecuencia de negociar y acordar un contrato de arrendamiento, y, iv) una estimación de los costos de desmantelamiento el activo subyacente. El reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento será el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el activo por derecho de uso puede medirse aplicando el modelo de costo o el modelo de valor razonable. Al aplicar el modelo de costo, el activo por derecho de uso será depreciado durante su vida útil y sujeto a una revisión anual para determinar posibles pérdidas por deterioro. Al aplicar el modelo de valor razonable, el activo por derecho de uso será medido de acuerdo con la naturaleza del activo arrendado y los requerimientos establecidos en la "NIC-40: Propiedades de inversión", o la "NIC-16: Propiedades, planta y equipo".

Los resultados del periodo que se informa incluirán los gastos financieros derivados de los pasivos por arrendamiento con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento. Un arrendatario puede optar por no aplicar las políticas mencionadas en los párrafos anteriores en los siguientes casos: i) para contratos de arrendamiento a corto plazo y, ii) para contratos de arrendamiento cuyo activo subyacente es de bajo valor. En estos casos, el arrendatario reconocerá únicamente un gasto por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento.

Requerimientos para arrendadores: Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros. Un contrato de arrendamiento se clasifica como financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Un contrato de arrendamiento se clasifica como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.

Los contratos de arrendamiento clasificados como financieros se reconocen en el estado de situación financiera como una cuenta por cobrar por un importe igual a la inversión neta en el arrendamiento que comprenden los siguientes pagos por el derecho de uso del activo subyacente: i) el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes menos los incentivos de arrendamiento por pagar, ii) los pagos de arrendamiento variables, iii) los pagos por garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario, iv) el precio para ejercer la opción de compra en caso de existir certeza razonable de que se efectúe, y, v) los pagos de penalidades por terminación de contrato.

Los resultados del periodo que se informa incluirán: i) un ingreso equivalente al valor del activo subyacente, o, si es inferior, el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato, ii) el costo o valor en libros del activo subyacente menos el valor presente del valor residual no garantizado, iii) la utilidad o pérdida derivada del contrato de arrendamiento clasificado como financiero. Los ingresos financieros derivados de las cuentas por cobrar serán registrados con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS
EMADIMCO CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo reconocerán en los resultados del periodo que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados.

Aplicación inicial de NIIF-16,

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía informa que no ha concluido el proceso de implementación de NIIF-16.

La Administración estima que los efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-16 no serán significativos considerando los estados financieros en su conjunto. La medición de los efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma será determinada cuando concluya el proceso de implementación de NIIF-16 y posteriormente reconocida en los estados financieros emitidos al 1 de enero del 2019

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía informa que mantiene un contrato de arrendamiento en calidad de arrendataria

b) CNIIF-13: Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

En junio del 2017 se emitió la CNIIF-13: La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias" que proporcionaron una aclaración sobre cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la "NIC-12: Impuesto a las ganancias" cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Se permite su aplicación anticipada.

c) Marco conceptual

En marzo del 2018 se emitió un nuevo Marco Conceptual de las NIIF. Con base en este nuevo marco conceptual el IASB efectuó varias modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF que estarán vigentes a partir del 1 de enero del 2020

d) NIIF-17: Contratos de seguros

En mayo del 2017 se emitió la "NIIF-17: Contratos de seguro", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro emitidos. También requiere principios similares a aplicar a contratos de reaseguro mantenido y a contratos de inversión emitidos con componentes de participación discrecional. El objetivo es asegurar que las entidades proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esos contratos. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en "NIIF-4: Contratos de seguro" y se aplicará a periodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2021. Se permite su aplicación anticipada.

2.3.2 Modificaciones a las NIIF publicadas:

A continuación, un resumen de las modificaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos.

Estas modificaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

Año 2018 (Modificaciones aplicables desde el 2019 en adelante)			
<u>Norma</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Fecha de aplicación inicial obligatoria:</u>
NIC-19:	Febrero del 2018	Reconocimiento de una modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero del 2019
NIC-28:	Octubre del 2017	Medición de las participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2019

EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS
EMADIMCO CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Año 2018 (Modificaciones aplicables desde el 2019 en adelante)			
Norma	Fecha de emisión	Tipo de cambio	Fecha de aplicación inicial obligatoria:
Mejoras anuales del ciclo 2015 - 2017:	Diciembre del 2017	1) Guías para la aplicación del método de adquisición a tipos particulares de combinaciones de negocios, 2) Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas, 3) Reconocimiento de impuestos corrientes y diferidos sobre dividendos y 4) Costos por préstamos susceptibles de capitalizar	1 de enero del 2019
NIC-1 y NIC-8:	Octubre del 2018	Definición de materialidad o importancia relativa	1 de enero del 2020
NIIF-3:	Octubre del 2018	Definición de un negocio en una combinación de negocios	1 de enero del 2020
NIIF-10:	Septiembre del 2014	Registro de la pérdida de control de subsidiarias.	No definida
NIC-28:	Septiembre del 2014	Registro de las ganancias o pérdidas proveniente de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	No definida

La Administración de la Compañía informa que la aplicación inicial de estas modificaciones no tendrá efectos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que un examen detallado haya sido completado

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). La Administración de la Compañía estableció que el dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros.

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.5 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Los activos financieros identificados por la Administración de la Compañía fueron clasificados en los estados financieros como:

- **Efectivo y equivalentes de efectivo:** Muestran los activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes.

Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Los activos financieros se clasifican como corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes.

- **Reconocimiento inicial**

La Compañía reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Las ventas convencionales de activos financieros se dan de baja aplicando la contabilidad de la fecha de liquidación. La fecha de liquidación es la fecha en que un activo financiero se entrega por una entidad.

• **Baja de activos financieros**

La Compañía da de baja un activo financiero cuando y solo cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o,
- Se transfiera un activo financiero. Una entidad transfiere un activo financiero si, y solo si: i) son transferidos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, ii) se retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que establezca estas condiciones. La transferencia de un activo financiero requiere que la entidad transfiera de forma sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

• **Clasificación de activos financieros**

La Compañía clasifica los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los siguientes criterios:

- Son medidos al costo amortizado si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,
- Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,
- Son medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirán a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes.

La Administración de la Compañía informa que: i) todos los activos financieros identificados fueron clasificados en la categoría "medidos al costo amortizado", y, ii) no se reconocieron activos financieros clasificados como "medidos a valor razonable con cambios en resultados" y "medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral".

• **Medición inicial**

Excepto las cuentas por cobrar a deudores comerciales, en el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Si los activos financieros representan una transacción financiada, dichos activos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS
EMADIMCO CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales se miden inicialmente por su precio de transacción de acuerdo con los requerimientos de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

• **Medición posterior**

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen, es decir, al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral o al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los activos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

• **Deterioro de activos financieros**

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía reconocerá una provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero que se mida al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. Las pérdidas crediticias son el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que deben a una entidad según el contrato y el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

La Administración de la Compañía determinó la provisión por pérdidas crediticias de todos sus activos financieros aplicando el enfoque general, excepto en el caso de las cuentas por cobrar a deudores comerciales en cuyo caso se aplicó el enfoque simplificado.

Enfoque general: En cada fecha de presentación, una entidad medirá la provisión por pérdidas de un instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

Si en la fecha de presentación el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa, desde el reconocimiento inicial, una entidad medirá el valor de las pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperada en los próximos 12 meses.

Entre la evidencia objetiva de que el riesgo crediticio de un instrumento financiero se ha incrementado tenemos: i) retrasos en los pagos por más de 30 días, ii) incumplimientos en la fecha de presentación, iii) incumplimientos en el momento del reconocimiento inicial iv) dificultades financieras de los clientes, v) un entorno económico desfavorable, vi) cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Enfoque simplificado: Una entidad medirá siempre la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos que procedan de transacciones que están dentro del alcance de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

Una entidad reconocerá en el resultado del periodo, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer de acuerdo con esta Norma.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye con base en las pérdidas crediticias esperadas de un activo financiero aplicando el enfoque simplificado.

Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

2.6 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros identificados por la Administración de la Compañía fueron clasificados en las siguientes partidas de los estados financieros:

- **Obligaciones financieras:** Muestran los sobregiros en cuentas corrientes mantenidas en instituciones bancarias que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional
- **Acreedores comerciales corrientes:** Muestran las cuentas por pagar provenientes de la compra de bienes y servicios que son consumidos durante el desempeño normal de sus operaciones. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales corrientes es inferior a 90 días. Este rubro incluye la porción corriente de los acreedores comerciales no corrientes.
- **Acreedores comerciales no corrientes:** Muestran las cuentas por pagar provenientes de la compra de inmuebles a partes relacionadas que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional. La Administración de la Compañía mantiene una tabla de amortización que establece pagos mensuales hasta diciembre del 2028.

Los pasivos financieros se clasifican como corrientes excepto, los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes

• Reconocimiento inicial y baja de pasivos financieros

La Compañía reconoce un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja pasivos financieros únicamente cuando, y solo cuando se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado

• Clasificación de los pasivos financieros:

La Compañía clasifica los pasivos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un pasivo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes, o, un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros, se gestiona y su rendimiento se evalúa según la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión de riesgos documentada, y se proporciona internamente información sobre ese grupo, sobre la base del personal clave de la Administración de la Compañía.

• Medición inicial:

En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros por su valor razonable. Si los pasivos financieros representan una transacción financiada, dichos pasivos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

- **Medición posterior:**

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen. Por lo tanto, estos pasivos son medidos al costo amortizado, o, al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los pasivos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Las variaciones del valor razonable de estos pasivos se reconocen en los resultados del período.

- **Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por el valor de los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas.

- **Medición inicial:**

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluyendo los desembolsos relacionados a su adquisición. El costo de las propiedades de inversión comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

- **Medición posterior**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se muestran al costo menos su depreciación acumulada, y, menos el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- **Depreciación**

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La depreciación de las edificaciones incluidas en el rubro propiedades de inversión fue determinada considerando una tasa de depreciación anual del 2.5%. La Administración de la Compañía estimó que el valor residual de las propiedades de inversión no es significativo y por lo tanto no fue incluido en el cálculo de la depreciación de dichos activos.

Cuando el valor en libros de las propiedades de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

- **Disposición de propiedades de inversión**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.8 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumentan el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.9 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios laborales proporcionados por la Compañía comprenden:

- **Beneficios a corto plazo**

Son beneficios a corto plazo aquellos que se esperan liquidar totalmente en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Estos beneficios son reconocidos en los resultados del periodo que se informa en la medida en que se devengan. Un resumen de los principales beneficios laborales a corto plazo, establecidos en la legislación laboral vigente en el Ecuador, se muestra a continuación:

- **Participación laboral:** Corresponde al 15% de participación que los empleados tienen sobre las utilidades líquidas (diferencia entre ingresos y gastos de cada periodo contable) reportadas por los empleadores. La participación laboral determinada se registra con cargo a los resultados del periodo que se informa y se muestra en el estado de resultados integrales de acuerdo con la función que desempeña el personal que recibirá el beneficio. La participación laboral deberá pagarse hasta el 15 de abril de cada año.

- **Vacaciones:** Los empleados que presten sus servicios por más de 12 meses, tienen derecho a gozar anualmente de 15 días de descanso que serán remunerados por el empleador. Este beneficio puede extenderse por 15 días adicionales cuando los empleados superen los 5 años de antigüedad en la misma empresa (1 día vacaciones adicional por cada año de servicio). Las vacaciones de los empleados son reconocidas mensualmente en los resultados del periodo que se informa y cancelados en función de los días de vacaciones utilizados por los empleados.
- **Otros beneficios a corto plazo:** La décimo tercera remuneración, el décimo cuarto sueldo, los fondos de reserva y otros beneficios laborales a corto plazo se reconocen mensualmente en los resultados del periodo que se informa. Estos beneficios son cancelados en las fechas exigibles de pago establecidas en legislación laboral vigente.

• **Beneficios post-empleo**

Son beneficio post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

- **Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS):** El costo de estos planes fue determinado con base en la legislación laboral vigente que establece que los empleadores deben aportar mensualmente al IESS el 12.15% de las remuneraciones percibidas por los empleados.
- **Planes de beneficios definidos (no fondeados):** La Compañía tiene los siguientes planes de beneficios definidos, normados y requeridos por la legislación laboral ecuatoriana:
 - **Desahucio:** En los casos de terminación de la relación laboral, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.
 - **Jubilación patronal:** Los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. En el caso de los empleados que hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo, tendrán derecho a la jubilación patronal proporcional de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Código de Trabajo.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía no ha reconocido provisiones para el pago de la jubilación patronal y desahucio considerando que la antigüedad de sus trabajadores es inferior a 1 año.

• **Beneficios por terminación**

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se pagan.

2.10 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

• **Activos por impuestos corrientes**

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos mínimos del impuesto a la renta.

- Retenciones en la fuente: Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.
- Determinación del anticipo mínimo del impuesto a la renta: La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma de los siguientes rubros:
 - El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones
 - El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
 - El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
 - El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.
- Pago del anticipo mínimo del impuesto a la renta: El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado y/o liquidado por los contribuyentes de la siguiente manera:
 - Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta que excede al monto de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.
 - Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.
 - Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

• **Pasivos por impuestos corrientes**

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

- Impuesto a la renta causado: El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para el año 2018, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa del 22%. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

- Determinación del pasivo por impuesto corriente: Para los años 2018, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado.

- **Liquidación del pasivo por impuesto corriente:** Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el período fiscal siempre y cuando no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta.

A partir del ejercicio fiscal 2019, el anticipo del impuesto a la renta pagado durante el año se constituye en crédito tributarios para el pago del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal en curso. El anticipo se pagará en la forma y el plazo que establezca la Administración Tributaria

2.11 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el período en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

• Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del período que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período que se informa.

• Registro de los impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del período que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.12 Contratos de arrendamiento

Los contratos de arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. El contrato de arrendamiento mantenido por la Compañía fue clasificado como operativo.

Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son registrados en los resultados del año que se informa, excepto cuando sean montos significativos en cuyo caso son añadidos al valor en libros del activo arrendado. Los valores capitalizados son reconocidos en resultados empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Los ingresos y los gastos por arrendamientos operativos se reconocen en los resultados del periodo que se informa empleando el método de línea recta durante los plazos establecidos en los respectivos contratos.

2.13 Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen en los resultados del periodo que se informa en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

2.14 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.15 Resultados acumulados

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía a partir de la fecha de su constitución de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

2.16 Dividendos

La distribución de dividendos a los socios de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los socios resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS
EMADIMCO CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

Un resumen de las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables se muestra a continuación:

- **Vida útil de propiedades de inversión:** Como se describe en la Nota 2.7, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de las propiedades de inversión.

Con la misma periodicidad la Compañía revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

- **Deterioro de activos no financieros:** El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.8.

- **Impuestos diferidos:** La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un resumen de los instrumentos financieros se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>
<u>Activos financieros corrientes:</u>	<u>2018</u>
Deudores comerciales	169,642.86
<u>Total activos financieros</u>	<u>169,642.86</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>	
Obligaciones financieras	44.13
Acreedores	283,085.79
<u>Total pasivos financieros corrientes:</u>	<u>283,129.92</u>
<u>Pasivos financieros no corrientes:</u>	
Acreedores comerciales largo plazo	1,182,889.01
<u>Total pasivos financieros no corrientes</u>	<u>1,182,889.01</u>
<u>Total pasivos financieros</u>	<u>1,466,018.93</u>
<u>Posición neta negativa de instrumentos financieros</u>	<u>-1,296,376.07</u>
<u>Posición neta negativa de instrumentos financieros corto plazo</u>	<u>-113,487.06</u>

Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo amortizado.

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación, presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

Riesgo de mercado

Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación, los riesgos detectados:

- **Riesgo de cambio:** Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.
- **Riesgo de precio:** Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de compra de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los cánones de arrendamiento de inmuebles se basan en los términos y condiciones establecidos en el contrato resumido en la Nota 1.4 los cuales pueden ser modificados previo acuerdo firmado entre las partes
- **Riesgo por tasa de interés:** La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido al giro del negocio, los ingresos de la Compañía provienen principalmente del contrato de arrendamiento mencionado en la Nota 1.4. Las facturas emitidas con base en este contrato serán recuperadas en plazos inferiores a 90 días. La situación financiera de la Unidad Educativa Gutenberg Schule Gutschule Cia. Ltda. es evaluada frecuentemente por la Administración de la Compañía.

Por otro lado, la Administración de la Compañía mantiene como política efectuar inversiones a corto plazo únicamente en entidades financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

La compra de propiedades de inversión efectuadas con financiamiento recibido de partes relacionadas y los ingresos provenientes del contrato de arrendamiento mencionado en la Nota 1.4, contribuyeron para alcanzar la posición neta entre activos y pasivos financieros mencionadas en la Nota 4; con este antecedente, la Administración de la Compañía informa que no ha tenido problemas de liquidez durante el año 2017 debido a que los pasivos con partes relacionadas tienen condiciones especiales, y no se espera que los tenga en el corto plazo.

Cuando existan excedentes de liquidez se efectuarán inversiones a corto plazo en el sistema financiero nacional. La Administración de la Compañía en función de los excedentes de efectivo que mantenga establecerá planes de inversiones y usos.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. Los activos y pasivos financieros de la Compañía corresponden principalmente a partidas a corto plazo, excepto los acreedores comerciales no corrientes mencionadas en la Nota 10.

Con el fin de mantener un margen suficiente y/o de respaldo para la administración del riesgo de liquidez, al 31 de diciembre del 2018, la Compañía se encuentra gestionando líneas de crédito con entidades del sistema financiero nacional y con partes relacionadas.

Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2018 representan el 1.4% del activo total. El restante 98.6% de los activos de la Compañía son financiados principalmente con:

- **Pasivos que devengan costos financieros explícitos:** Obligaciones financieras y acreedores comerciales corrientes y no corrientes que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional (Ver comentarios adicionales en la Nota 9), y,
- **Pasivos que no devengan costos financieros:** Acreedores comerciales, obligaciones laborales, pasivos contractuales y pasivos por impuestos corrientes que no devengan costos financieros.

La Administración de la Compañía estima que la rentabilidad proyectada para los siguientes periodos contables será lo suficientemente importante para evitar la pérdida de valor de su patrimonio.

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que, debido a su naturaleza de corto plazo, los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6. DEUDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran deudores comerciales por el valor de US\$169,642.86 que corresponden a ingresos provenientes del contrato de arrendamiento mencionadas en la Nota 1.4

• **Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:**

Al 31 de diciembre del 2018, los deudores comerciales corresponden a ingresos devengados por arrendamientos que serán facturados en el año 2019.

• **Deterioro acumulado de deudores comerciales:**

La Administración de la Compañía no reconoció provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar a deudores comerciales.

• **Política para determinar la provisión por deterioro acumulada de deudores comerciales:**

Un activo financiero tiene deteriorado el crédito cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero tiene deteriorado el crédito incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- Cuando el cliente o deudor esté en proceso de declaración de quiebra, en suspensión de pagos, en concurso de acreedores o situaciones análogas
- Créditos reclamados judicialmente o sobre los que el cliente o deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa, total o parcialmente, su cobro.
- Créditos morosos, considerándose como tales aquellos para los que haya transcurrido, como mínimo, tres meses desde su vencimiento sin que se haya obtenido el cobro.

• **Movimiento de la provisión por pérdidas crediticias esperadas de deudores comerciales:**

Durante el año 2018, la Compañía no reconoció movimientos en la provisión por deterioro de deudores comerciales provenientes de pérdidas crediticias esperadas.

7. PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos anticipados se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>
	2018
Crédito tributario de IVA en compras	464.06
Crédito tributario por retenciones de IVA	627.36
<u>Total pagos anticipados</u>	<u>1,091.42</u>

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de las propiedades de inversión se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>
	2018
Terrenos	319,056.00
Edificios, oficinas y locales comerciales	1,100,944.00
Subtotal	<u>1,420,000.00</u>
<u>(-) Depreciación acumulada</u>	<u>(6,880.90)</u>
<u>Total propiedades de inversión:</u>	<u>1,413,119.10</u>

EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS
EMADIMCO CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

• **Movimientos de las propiedades de inversión durante el año 2018:**

Un resumen de los movimientos de las propiedades de inversión se muestra a continuación:

<u>Movimientos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>
		<u>2018</u>
<u>Saldo inicial</u>		-
Adiciones	(1)	1,420,000.00
Depreciación del año		-6,880.90
<u>Saldo final</u>		<u>1,413,119.10</u>

- (1) Corresponde a la compra de un inmueble por el valor de US\$1,420,000.00. Este inmueble incluye un terreno de 3,233 metros cuadrados y construcciones de 1,909.71 metros cuadrados ubicados en la lotización denominada El Dean Bajo de la parroquia de Conocoto de la Quito – Ecuador.

El inmueble mencionado en el párrafo anterior fue adquirido con base a las siguientes condiciones:

- Pago inicial por el valor de US\$140,000.00 (valor que será pagado durante el primer semestre del año 2019)
- Financiamiento otorgado por los anteriores propietarios del inmueble por el valor de US\$1,280,000.00 (porción corriente de US\$97,110.99 y porción no corriente de US\$1,182,889.01). El financiamiento de los anteriores propietarios se encuentra sujeto a una tasa de interés efectiva anual del 6% durante un plazo de 120 meses. Para garantizar el pago de esta obligación, las partes firmaron una hipoteca abierta a favor de los anteriores propietarios del inmueble

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros de la Compañía muestran obligaciones financieras por el valor de US\$44.13 que corresponden a sobregiros bancarios que fueron canceladas durante los primeros días del periodo siguiente al que se informa.

10. ACREEDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros de la Compañía muestran acreedores comerciales por el valor de US\$6,311.23 que corresponden a cuentas por pagar a proveedores de bienes y servicios que son consumidos durante el desempeño normal de las operaciones de la empresa.

<u>Composición:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Acreedores comerciales corrientes:</u>			
Proveedores relacionados locales	(1)	237,110.99	-
Proveedores no relacionados locales		10,974.80	-
Costos y gastos no relacionados por facturar locales	(2)	38,000.00	-
<u>Total acreedores comerciales</u>		<u>283,085.79</u>	<u>-</u>
<u>Acreedores comerciales no corrientes:</u>			
Proveedores relacionados locales	(1)	1,182,889.01	-
<u>Total acreedores comerciales no corrientes</u>		<u>1,182,889.01</u>	<u>-</u>

- (1) Corresponde a la porción corriente y no corriente de las cuentas por pagar provenientes de la adquisición del inmueble mencionado en la Nota 8.
- (2) Incluyen gastos de mantenimiento y honorarios legales relacionados con la compra de los inmuebles mencionados en la Nota 8. Estos pasivos se encuentran soportados con contratos firmados con los proveedores y facturas recibidas durante el año 2019

11. OBLIGACIONES LABORALES

Un resumen de las obligaciones laborales se muestra a continuación:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u> <u>2018</u>
Remuneraciones por pagar	7,244.00
Beneficios legales	763.17
Seguridad social	1,728.00
Participación laboral	4,709.78
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>14,444.95</u>

Movimiento de las obligaciones laborales:

Un resumen de los movimientos de las obligaciones laborales durante se muestra a continuación:

<u>Movimiento:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u> <u>2018</u>
<u>Incrementos por:</u>	
Remuneraciones al personal	9,735.17
Participación laboral (1)	4,709.78
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>14,444.95</u>

(1) Corresponde a la participación de los empleados sobre las utilidades del periodo que se informa calculada de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 2.9.

12. PASIVOS CONTRACTUALES

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros de la Compañía muestran pasivos contractuales por el valor de US\$75,700.74 que corresponden a anticipos recibidos provenientes del contrato de arrendamiento mencionado en la Nota 1.4

13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

• **Situación fiscal**

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta).

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, el año 2018 podría estar sujetos a posibles procesos de determinación.

• **Amortización de pérdidas tributarias**

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

**EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS
ENADIMCO CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

• **Pasivos por impuestos corrientes**

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes por el valor de US\$5,871.53 que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del periodo siguiente al que se informa.

• **Un resumen de los movimientos del pasivo por impuesto corriente**

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u> <u>2018</u>
<u>Incrementos por:</u>	
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta del ejercicio	5,871.53
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>5,871.53</u>

• **Utilidad neta antes del reconocimiento de la participación laboral y el impuesto a la renta**

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u> <u>2018</u>
Utilidad neta del ejercicio	20,817.23
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta del ejercicio	
Participación laboral	4,709.78
Impuesto a la renta	5,871.53
Utilidad neta antes del reconocimiento de la participación laboral y el impuesto a la renta del año	<u>31,398.54</u>

• **Cálculo del pasivo por impuesto corriente – conciliación tributaria**

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u> <u>2018</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	31,398.54
(-) Participación laboral	(4,709.78)
Base imponible	26,688.76
Impuesto a la renta corriente	5,871.53
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>5,871.53</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	18.7%

• **Estudio de precios de transferencia**

El régimen de precios de transferencia incluido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno fue establecido con el objetivo de confirmar si las transacciones efectuadas con partes relacionadas fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes. Los contribuyentes sujetos al régimen de precios de transferencia deberán cumplir con las siguientes obligaciones tributarias:

- Presentar hasta el mes de junio un anexo de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$3,000,000.00.
- Presentar hasta el mes de junio un informe de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$15,000,000.00.
- Presentar un informe de precios de transferencia en el caso de que la Administración Tributaria lo requiera.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía decidió no contratar un profesional independiente para elaborar un estudio de "precios de transferencia" que confirme que las transacciones efectuadas con partes relacionadas durante el año 2018 fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes; en consecuencia, informamos que no fue posible determinar los efectos que podrían existir en los estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de precios de transferencia. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

• **Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal y su Reglamento**

El 21 de agosto del 2018 se promulgó la Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal. Estas reformas son aplicables a partir del ejercicio fiscal 2019 y en algunos casos desde agosto del 2018. Entre otros aspectos incluye las siguientes reformas tributarias relevantes:

- Exoneración del impuesto a la renta y su anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados y en industrias básicas. La exoneración del impuesto a la renta y su anticipo aplicará por un periodo de 8 años en las ciudades de Quito y Guayaquil, de 15 años en los cantones fronterizos y de 12 años en el resto de las ciudades del Ecuador. Este beneficio tributario requiere que los contribuyentes generen empleo.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos por importaciones de bienes de capital y materia prima, así como en los dividendos distribuidos por sociedades que realicen nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión
- Ampliación de 3 a 5 años para realizar nuevas inversiones productivas en las zonas afectadas por el terremoto y se amplía el plazo de la exoneración del impuesto a la renta de 10 a 15 años. En el caso del sector turístico se aplica 5 años adicionales
- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el Servicio de Rentas Internas - SRI para obligaciones tributarias vencidas hasta el 2 de abril del 2018. Remisión de obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.
- Reconocimiento de los dividendos como ingresos exentos excepto 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.
- Incremento de la tarifa de impuesto a la renta de sociedades con accionistas domiciliados en paraísos fiscales del 25% al 28% a partir del año fiscal 2019
- Creación del impuesto al a renta único (mediante la aplicación de una tarifa progresiva) a la utilidad proveniente de la enajenación de derechos representativos de capital.
- Eliminación del anticipo mínimo del impuesto a la renta a partir del ejercicio fiscal 2019. Los anticipos pagados podrán ser devueltos a los contribuyentes en el caso de que el impuesto a la renta causado sea menor. Se elimina además la devolución del anticipo mínimo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE).
- Utilización del crédito tributario de IVA en compras hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Devolución de IVA en la exportación de servicios
- Devolución del Impuesto al Valor Agregado - IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social. Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social

EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS
EMADIMCO CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Reducción gradual del Impuesto a la Salida de Divisas previo dictamen favorable del ente rector de las finanzas públicas. Eliminación a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.

A la fecha de emisión de los estados financieros la administración de la Compañía está evaluando el impacto de los asuntos mencionados

- **Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera y su Reglamento**

Con fecha 29 de diciembre del 2017, se promulgó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera y con fecha 24 de agosto del 2018, se promulgó el Reglamento respectivo. Estas reformas son aplicables a partir del ejercicio fiscal 2018 y entre otros aspectos incluye las siguientes reformas tributarias relevantes:

- **Deducibilidad de gastos:**

- Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.
- Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$ 1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

- **Tarifa del impuesto a la renta:**

- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 80% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Los pagos efectuados a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición estarán sujetos a la retención del impuesto a la renta del 35%. Los dividendos pagados a contribuyentes domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición estarán sujetos a retención en la fuente del 35% menos el porcentaje del impuesto a la renta que dichas utilidades hayan pagado en el Ecuador.

• **Anticipo del impuesto a la renta:**

- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluirá los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto

• **Otras reformas:**

- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

• **Otras reformas significativas:**

- Ingresos: Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Anticipo de Impuesto a la Renta: Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.
- Negociación de acciones: Serán válidos los pactos entre accionistas que establezcan condiciones para la negociación de acciones. Sin embargo, tales pactos no serán oponibles a terceros, sin perjuicio de las responsabilidades civiles a que hubiere lugar, y en ningún caso podrán perjudicar los derechos de los accionistas minoritarios
- Medios de pago electrónicos: Los medios de pago electrónicos serán implementados y operados por las entidades del sistema financiero nacional de conformidad con la autorización que le otorgue el respectivo organismo de control.
- Transacciones inexistentes: Se considerarán transacciones inexistentes cuando el Servicio de Rentas Internas - 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.

A la fecha de emisión de los estados financieros la administración de la Compañía está evaluando el impacto de los asuntos mencionados

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros muestran un capital social por el valor de US\$1,000.00 que se encuentra dividido en 1,000 participaciones cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

15. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran la cuenta patrimonial resultados acumulados de US\$20,817.23 que corresponden a la utilidad neta del año terminado el 31 de diciembre del 2018.

EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS
EMADIMCO CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

• **Legislación tributaria vigente para dividendos:**

De acuerdo con la legislación tributaria vigente en el Ecuador, los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

16. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran ingresos por el valor de US\$169,642.86 que corresponden a ingresos por arrendamientos provenientes del contrato mencionado en la Nota 1.4

17. COSTOS DE OPERACIÓN

Un resumen de la composición de los costos de operación, establecido con base en la naturaleza del gasto, se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>
	2018
Mantenimiento y reparación	20,000.00
Depreciación de activos	6,880.90
<u>Total costos de operación</u>	<u>26,880.90</u>

18. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de la composición de los gastos de administrativos, establecido con base en la naturaleza del gasto, se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>
	2018
Remuneraciones al personal	14,444.95
Honorarios profesionales	24,186.77
Suministros y materiales	72.00
Impuestos, contribuciones y otros	76,278.09
Otros menores	1,091.39
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>116,073.20</u>

19. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2018, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los socios y administradores representativos en la Compañía.

• **Resumen de transacciones con partes relacionadas**

<u>Resumen de transacciones efectuadas con partes relacionadas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>
	2018
Activas	1,420,000.00
De ingresos	169,642.86
De gastos	9,735.17
<u>Total transacciones con relacionadas</u>	<u>1,589,378.03</u>

EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS
EMADIMCO CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Resumen de transacciones con partes relacionadas - pasivas

<u>Resumen de transacciones activas:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>
		<u>2018</u>
<u>Compras de activos:</u>		
Juan de Dios Espinosa	Socio	1,420,000.00
<u>Total operaciones activas</u>		<u>1,420,000.00</u>

Resumen de transacciones con partes relacionadas - ingresos

<u>Resumen de transacciones de ingresos:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>
		<u>2018</u>
<u>Prestación de servicios</u>		
Gutenberg Schule	Filial	169,642.86
<u>Total operaciones de ingresos</u>		<u>169,642.86</u>

Resumen de transacciones con partes relacionadas - gastos

<u>Resumen de transacciones de egresos:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>
		<u>2018</u>
<u>Remuneraciones al personal clave</u>	Administración	9,735.17
<u>Total operaciones de egresos</u>		<u>9,735.17</u>

• **Resumen de saldos con partes relacionadas**

Incluidas en las cuentas por cobrar a deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>
	<u>2018</u>
Gutenberg Schule	169,642.86
<u>Total deudores comerciales relacionadas</u>	<u>169,642.86</u>

Incluidas en las cuentas por pagar a acreedores comerciales corrientes:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>
	<u>2018</u>
Juan de Dios Espinosa	237,110.99
<u>Total acreedores comerciales relacionados</u>	<u>237,110.99</u>

Incluidas en las cuentas por pagar a acreedores comerciales no corrientes:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>
	<u>2018</u>
Juan de Dios Espinosa	1,182,889.01
<u>Total cuentas por cobrar a relacionadas largo plazo</u>	<u>1,182,889.01</u>

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2018 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

20. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Excepto por el registro de los efectos determinados en la aplicación de las nuevas NIIF, así como de las Interpretaciones y Modificaciones de dichas normas (Ver literal a) de la Nota 2.3.1), entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de marzo del 2019) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 30 de marzo del 2019 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.


Ing. Juan Pablo Espinosa
Representante legal


C.B.A. Diego Cruz
Contador general

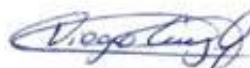
EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS EMADINCO CIA.LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>
	<u>Nota:</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Deudores comerciales	6	169,642.88
Pagos anticipados	7	1,091.42
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>170,734.28</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades de inversión	8	1,413,119.10
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>1,413,119.10</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>1,583,853.38</u></u>

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>
	<u>Nota:</u>	<u>2018</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTE		
Obligaciones financieras	9	44.13
Acreedores comerciales	10	283,085.79
Obligaciones laborales	11	14,444.95
Pasivos contractuales	12	75,700.74
Pasivos por impuestos corrientes	13	5,871.53
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>379,147.14</u>
PASIVOS NO CORRIENTES		
Acreedores comerciales	9	1,182,889.01
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>1,182,889.01</u>
TOTAL PASIVOS		<u><u>1,562,036.15</u></u>
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)		
Capital social	14	1,000.00
Resultados acumulados	15	20,817.23
TOTAL PATRIMONIO		<u>21,817.23</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u><u>1,583,853.38</u></u>



Ing. Juan Pablo Espinosa
Representante legal



C.B.A. Diego Cruz
Contador general

EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS EMADINCO CIA.LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u> <u>2018</u>
RESULTADOS		
Ingresos ordinarios	16	169,642.86
Costos de venta	17	(26,880.90)
Utilidad (pérdida) bruta		<u>142,761.96</u>
Gastos Administrativos	18	(116,073.20)
Utilidad (pérdida) operativo		<u>26,688.76</u>
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		26,688.76
Impuesto a la renta	13	(5,871.53)
Utilidad (Pérdida) neta integral total		<u><u>20,817.23</u></u>



Ing. Juan Pablo Espinosa
Representante legal



C.B.A. Diego Cruz
Contador general

EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS EMADINCO CIA.LTDA.
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Resultados acumu</u>		
	Capital	Ganancia neta	Total
	social	del periodo	patrimonio
			neto
Incrementos (disminuciones) de capital social	1,000.00	-	1,000.00
Resultados netos del periodo que se informa	-	20,817.23	20,817.23
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	1,000.00	20,817.23	21,817.23



Ing. Juan Pablo Espinosa
Representante legal



C.B.A. Diego Cruz
Contador general

EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS EMADINCO CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre 2018
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	
Recibido de clientes	75,700.74
Pagado a proveedores	(77,836.29)
Recibido (pagado) de otras cuentas por cobrar o pagar	1,091.42
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operación	(1,044.13)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Recibido de obligaciones financieras	44.13
Recibido por incrementos de capital social	1,000.00
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de financiamiento	1,044.13
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año	(0.00)
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	(0.00)



Ing. Juan Pablo Espinosa
Representante legal



C.B.A. Diego Cruz
Contador general

EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS EMADINCO CIA.LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del: 2018
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	
Resultados del año	20,817.23
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:	
Depreciación de propiedades de inversión	6,880.90
Impuesto a la renta del año	5,871.83
Cambios en activos y pasivos:	
Deudores comerciales	(169,642.86)
Gastos diferidos	(1,091.42)
Acreedores comerciales	45,974.80
Obligaciones laborales	14,444.95
Pasivos contractuales	75,700.74
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	-1,044.13



Ing. Juan Pablo Espinosa
Representante legal



C.B.A. Diego Cruz
Contador general