

GESTORES INMOBILIARIOS LIGHTBLUE S.A.

Estados de Situación Financiera

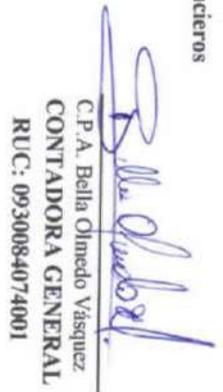
Al 31 de diciembre del 2018

(En dólares estadounidenses)

ACTIVO	US\$	PASIVO Y PATRIMONIO	US\$
	2018		2018
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Efectivo y equivalente de efectivo	1,183.17	Otras Cuentas por Pagar	1,747.63
Cuentas por Cobrar	350.00	Impuestos por Pagar	3,577.24
Credito Tributario	626.48	Pasivos acumulados	12,106.14
		Obligaciones por Beneficios Definidos	1,574.91
Total activo corriente	2,159.65	Total pasivo corriente	19,005.92
ACTIVO A LARGO PLAZO		PASIVO A LARGO PLAZO	
Cuentas por cobrar relacionadas	130,656.50	Pasivo a largo plazo	113,000.00
		Total Pasivo	132,005.92
		PATRIMONIO	
		Capital Social	800.00
		Resultados Acumulados	10.23
		Total patrimonio	810.23
Total Activo	132,816.15	Total Pasivo y Patrimonio	132,816.15

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


 Ab. Henry Solari Davila
GERENTE GENERAL

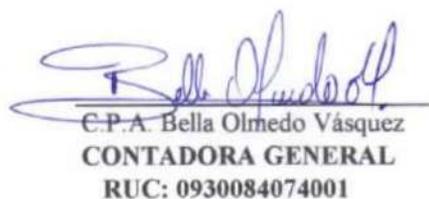

 C.P.A. Bella Olmedo Vásquez
CONTADORA GENERAL
 RUC: 0930084074001

GESTORES INMOBILIARIOS LIGHTBLUE S.A.
Estados de Resultados Integrales
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018
(En dólares estadounidenses)

	US\$ 2018
INGRESOS OPERACIONALES	
Ventas	31,324.09
Otros Ingresos	9.43
Total de Ingresos Operacionales	31,333.52
EGRESOS	
Costos	(1,614.46)
Gastos Operacionales	(29,420.47)
Utilidad de Operación	298.59
Otros Gastos	
Gastos Financieros	(283.16)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	15.43
15% Participación de trabajadores	(2.31)
Provisión para Impuesto a la Renta	(2.89)
Utilidad del ejercicio	10.23
Utilidad básica por participación	0.01

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


 Ab. Henry Solari Dávila
GERENTE GENERAL


 C.P.A. Bella Olmedo Vásquez
CONTADORA GENERAL
RUC: 0930084074001

GESTORES INMOBILIARIOS LIGHTBLUE S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio

AL 31 de Diciembre del 2018

(En dólares estadounidenses)

2018

	Capital social	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 02 de Julio del 2018	800.00	-	800.00
Utilidad del ejercicio	-	15.43	15.43
Participación a Trabajadores	-	(2.31)	(2.31)
Provisión Impuesto a la Renta	-	(2.89)	(2.89)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	800.00	10.23	810.23

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros



Ab. Henry Solari Dávila
GERENTE GENERAL



C.P.A. Bella Olmedo Vásquez
CONTADORA GENERAL
RUC: 0930084074001

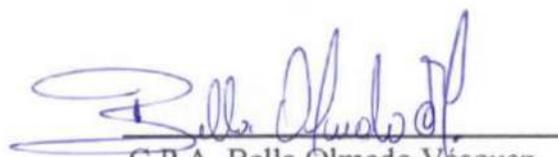
GESTORES INMOBILIARIOS LIGHTBLUE S.A.
Estados de Flujos de Efectivo
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018
(En dólares estadounidenses)

	US\$ 2018
Flujos de efectivo por las actividades de operación	
Préstamos a Relacionados	(99,672.98)
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(9,078.25)
Interes pagados y Otros egresos, neto	(3,865.60)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(112,616.83)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento	
Préstamos recibidos	113,000.00
Aportes de Accionistas	800.00
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	113,800.00
Aumento neto del efectivo	1,183.17
Efectivo al inicio del período	-
Efectivo al final del período.	1,183.17

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros



Ab. Henry Solari Davila
GERENTE GENERAL

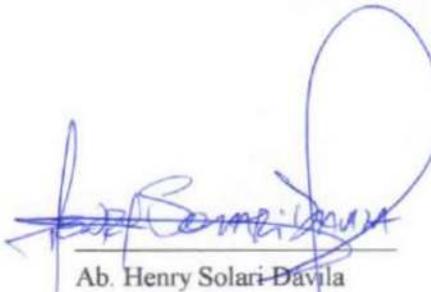


C.P.A. Bella Olmedo Vasquez
CONTADORA GENERAL
RUC: 0930084074001

GESTORES INMOBILIARIOS LIGHTBLUE S.A.
Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto
Utilizado en las Actividades de Operación
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018
(En dólares estadounidenses)

	US\$ 2018
Utilidad neta del período	10.23
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación	
Provisión 15% participación trabajadores	2.31
Provisión Impuesto a la renta	2.89
Efectivo utilizado en las actividades de operación antes de cambios en el Capital de Trabajo	15.43
Cambios en activos y pasivos:	
Aumento en Documentos y cuentas por cobrar	(131,632.98)
Aumento en Cuentas por pagar	5,319.67
Aumento en Pasivos acumulados	13,681.05
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(112,616.83)

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


 Ab. Henry Solari Davila
GERENTE GENERAL


 C.P.A. Bella Olmedo Vásquez
CONTADORA GENERAL
RUC: 0930084074001

GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía se constituyó mediante Escritura Pública otorgada ante Notaría Novena del Cantón Guayaquil el 04 de junio de 2018, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil en la misma fecha. La actividad actual de la empresa está relacionada a la venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: Edificios, Departamentos y viviendas; Edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y departamentos amoblados.

El capital social al 31 de diciembre de 2018 consta de 800 acciones de US\$ 1, valor nominal unitario, las cuales otorgan voto por acción y derecho a los dividendos.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 **Declaración de cumplimiento.** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 **Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 **Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus niveles razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se

GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

encuentren dentro del alcance de las NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directo o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación, se describe las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

- 2.4 **Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera
- 2.5 **Activos no corrientes mantenidos para la venta** - Los activos no corrientes y los Grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o Grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de ventas.

- 2.6 **Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

- 2.7 Costos de beneficios por retiro y beneficios por terminación** - Los pagos a los planes de aportaciones definidas se reconocen como gastos al momento en que el empleado ha prestado el servicio que le otorga el derecho a hacer las aportaciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos por retiro, el costo de tales beneficios es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo anual sobre el que se informa. Las nuevas mediciones, que incluyen ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios al tope de activos (si aplica) y el rendimiento sobre los activos del plan (excluyendo intereses), se refleja inmediatamente en el estado de situación financiera con un cargo o crédito reconocido en otro resultado integral en el período en que ocurre. Las nuevas mediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan inmediatamente en ganancias acumuladas y no será reclasificada al resultado del periodo. El costo de servicios pasados se reconoce en resultados en el período de una modificación del plan. El interés neto se calcula al neto pasivo o activo. Los costos por beneficios definidos se categorizan como sigue:

- Costo de servicio (incluyendo costo de servicio corriente, costo de servicio pasado, como también ganancias y pérdidas sobre reducciones y liquidaciones);
- Gasto o ingreso por intereses neto; y
- Nuevas mediciones.

La Compañía presenta los primeros dos componentes de los costos por beneficios definidos en los rubros Jubilación Patronal, Desahucio, Intereses financieros. La reducción de ganancias y pérdidas se contabilizan como costos de servicios pasados.

La obligación por beneficios de retiro reconocida en el estado de situación financiera representa el déficit o superávit real en los planes de beneficios definidos de la Compañía. Cualquier superávit resultante de este cálculo es limitado al valor presente de cualquier beneficio económico disponible en forma de reembolsos de los planes o reducciones en las aportaciones futuros a los planes.

GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Un pasivo por un beneficio de terminación se reconoce al principio cuando la entidad ya no puede retirar la oferta del beneficio de terminación y cuando la entidad reconoce cualquier costo de reestructuración relacionado.

2.8 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.8.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.8.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se debe reconocer un pasivo diferido por diferencias temporarias imponibles relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que la Compañía es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporal y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano. Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente



GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían 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.

Con el propósito de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se miden usando el modelo de valor razonable, el valor en libros de dichas propiedades se presume que se recuperará completamente a través de la venta, a menos que la presunción sea rebatida. La presunción es rebatida cuando la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos que genera la propiedad de inversión en el tiempo, y no a través de la venta. Los directores revisaron las propiedades de inversión de la Compañía y concluyeron que ninguna de las propiedades de inversión se mantiene bajo un modelo de negocio cuyo objetivo sea consumir sustancialmente todos los beneficios económicos generados por las propiedades de inversión en el tiempo y no a través de la venta. Por lo tanto, los directores han determinado que la presunción de "venta" establecida en las modificaciones a la NIC 12 no es rebatida. En consecuencia, la Compañía no ha reconocido impuesto diferido alguno en los cambios de valor razonable de la propiedad de inversión ya que no está sujeto a impuesto a la renta alguno sobre la venta de las propiedades de inversión.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos

- 2.8.3** *Impuestos corrientes y diferidos* - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en

GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

- 2.9.1 Contratos onerosos** - Si la Compañía tiene un contrato oneroso, las obligaciones presentes que se deriven del mismo deben ser reconocidas y medidas como una provisión. Un contrato oneroso es aquel en el que los costos inevitables de cumplir con las obligaciones comprometidas, son mayores que los beneficios que se esperan recibir del mismo.

- 2.9.2 Restructuraciones** - Se reconoce una provisión para restructuración cuando la Compañía tenga un plan formal detallado para efectuar la restructuración, y se haya creado una expectativa real, entre los afectados, respecto a que se llevará a cabo la restructuración, ya sea por haber comenzado a ejecutar el plan o por haber anunciado sus principales características a los que se van a ver afectados por el mismo. La provisión para restructuración debe incluir solo los desembolsos directos que se deriven de la misma, los cuales comprenden los valores que se produzcan necesariamente por la restructuración; y que no estén asociados con las actividades que continúan en la Compañía.

- 2.9.3 Garantías** - Las provisiones para el costo esperado de obligaciones por garantías en la venta de bienes se reconocen a la fecha de la venta de los productos correspondientes, al mejor estimado de los desembolsos requeridos para cancelar la obligación de la Compañía.



GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

2.10 Beneficios a empleados

2.10.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

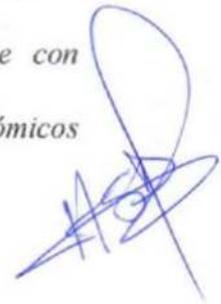
Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

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

2.11 Reconocimiento de los ingresos – Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.11.1 Venta de bienes – Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones;

- *La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;*
- *La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corrientes de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;*
- *El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;*
- *Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y*



GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

- *Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.*

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

2.13 Compensación de saldos y transacciones – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco 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 preceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presenta netos en resultados.

2.14 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que, si existen bonos corporativos de alta calidad en Ecuador, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta

GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

calidad del Ecuador. Previa a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones de la Compañía, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF: (i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y, (ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas.

Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación de la Compañía.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,

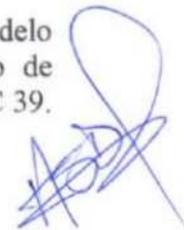
GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 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. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39.



GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

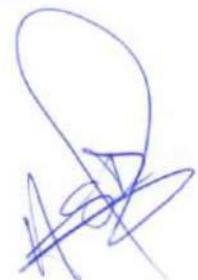
En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.



GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el “control” de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En abril 2016, el IASB emitió “Clarificaciones a la NIIF 15” en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Otras modificaciones aplicables a partir del 1 de enero del 2018

La aplicación de las demás enmiendas no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

Nota: Para referencia se incluyen las normas vigentes desde el 1 de enero del 2018, las cuales deben ser analizadas para determinar si debe incluirse alguna revelación específica dependiendo de la aplicabilidad para el cliente.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018

GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

- 2.15 *Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas* – La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
NIIF 16 Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Arrendamientos Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Enero 1, 2019 Fecha a ser determinada

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 2 Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones clarifican que:

1. En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.
2. Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de la obligación impositiva del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto. Dicho acuerdo debe ser calificado como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en patrimonio si no hubiera incluido la condición de pago neto.
3. La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada como sigue:
 - i. El pasivo original es dado de baja;
 - ii. El pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios han sido prestados a la fecha de la modificación; y,
 - iii. Cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 2 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros debido a que la Compañía no tiene acuerdos de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 fue diferida para una fecha que aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias y urgentes, son las siguientes:

- Enmiendas y mejoras anuales: Las enmiendas y mejoras a las normas existentes incluyen:
 1. NIC 28 - Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (1 de enero del 2019);
 2. NIIF 9 - Características de prepago con compensación negativa, lo cual define presentar y medir un instrumento de deuda cuando se le permite



GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

- al prestatario pagar por adelantado el instrumento por un monto menor al capital pendiente de pago y los intereses (1 de enero del 2019);
3. NIIF 16 - Nuevo enfoque para el arrendatario para reconocer activos y pasivos de un contrato de arrendar (1 de enero del 2019);
 4. CINIIF 23 – La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias (1 de enero del 2019);
 5. Marco Conceptual - Incluye mejoras sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020);
 6. NIIF 3 - Enmienda sobre la definición de un negocio, y la aclaración sobre una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos es un grupo de activos en lugar de un negocio (1 de enero del 2020);
 7. NIC 19 - Aclaración cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan (1 de enero del 2019); y,
 8. NIIF 17 – Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las siguientes:

Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015-2017: Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2019, y cuyas mejoras incluyen:

1. “NIIF 3 - Combinación de negocios y NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos”, donde las enmiendas aclaran cómo una empresa representa la obtención del control (o control conjunto) de una empresa que es una operación conjunta si la empresa ya tiene un interés en ese negocio;
2. “NIC 12 - Impuesto a las ganancias”, las enmiendas aclaran que los requisitos del párrafo 52B de la NIC 12 se aplican a todas las consecuencias de los dividendos sobre el impuesto a la renta; y,
3. “NIC 23 - Costos por prestamos”, las modificaciones aclaran qué costos de endeudamiento son elegibles para la capitalización en circunstancias particulares.

GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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. 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.

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

- 3.1 **Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

- 3.2 **Provisiones para obligaciones por beneficios definidos** - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios.

GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	...Diciembre 31... 2018 (en U.S. dólares)
Bancos	1,183.17
Total	1,183.17

Bancos. - Corresponden a fondos depositados en cuentas corrientes en bancos locales, los mismos que se encuentran de libre disponibilidad.

5. IMPUESTOS

5.1 Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	...Diciembre 31... 2018 (en U.S. dólares)
<u>Activos por Impuestos corrientes</u>	
C.T. Impuesto a la Renta	626.48
Total	626.48
 <u>Pasivos por Impuestos corrientes</u>	
Impuesto a la Renta por pagar	2.89
SRI por pagar	3,574.35
Total	3,577.24

5.2 Situación Tributaria

Al 31 de diciembre del 2018, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2018, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

Inconsistencias - La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

5.3 Aspectos Tributarios

- Con fecha 29 de diciembre del 2017 se publica la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, por medio de R.O. Suplemento 150, en la cual se reforma la Ley de Régimen Tributario Interno y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador, cuyos principales cambios se detallan a continuación:
 - ✓ **Exoneración del pago del impuesto a la renta.** - Beneficio para nuevas microempresas durante 3 años.
 - ✓ **Deducciones:**
 - Los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores.
 - Deducción adicional de hasta 10 % respecto del valor de bienes o servicios adquiridos a organizaciones de la economía popular y solidaria.
 - Sociedades consideradas microempresas, deducirán a su base imponible una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales.
 - Las exportadoras habituales, las que se dediquen a la producción de bienes, que posean 50% o más de componente nacional y sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, tendrán reducción de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido.
 - ✓ **Obligación de llevar contabilidad.**- Se incluye como sujetos obligados a llevar contabilidad a las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, así como los profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos.
 - ✓ **Tarifa de Impuesto a la renta para sociedades.**- Los ingresos gravables obtenidos por las sociedades mencionadas en la Ley de Régimen Tributario Interno, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será más tres (3) puntos porcentuales en los casos en que dispone la Ley.

GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

- ✓ **Rebaja de la tarifa impositiva de impuesto a la renta.**- Para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales de tres (3) puntos porcentuales.
 - ✓ **Bancarización.**- Sobre operaciones de más de mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 1.000,00), se establece la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago.
 - ✓ **Impuesto a las Tierras Rurales.**- Se elimina el Impuesto a las Tierras Rurales de la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador.
- Con fecha 6 de septiembre del 2018 se publica la Ley para Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, por medio de R.O. Suplemento 309, en la cual se reforma la Ley de Régimen Tributario Interno y se crean incentivos para la atracción de inversiones privadas, cuyos principales cambios se detallan a continuación:

Incentivos:

- ✓ Exoneración del Impuesto a la renta a las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados e inversiones en industrias básicas de 8 a 15 años.
- ✓ Las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Salida de Divisas por pagos al exterior, por distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el país; y se considerarán como ingreso exento del Impuesto a la Renta para el beneficiario efectivo.

Reformas en la Ley de Régimen Tributario Interno:

- ✓ **Exenciones de impuesto a la renta.**- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, o de personas naturales no residentes en el Ecuador.
- ✓ **Distribución de dividendos y utilidades.**- El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado será



GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible.

- ✓ **Crédito tributario por el Impuesto al valor agregado.**- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales, importaciones de bienes y servicios y por retenciones que le hayan efectuado, podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.

Los contribuyentes que mantengan transacciones con proveedores pertenecientes al Régimen Simplificado, deberán emitir una liquidación de compras, registrando el IVA que corresponde al bien o servicio y podrán utilizar como crédito tributario el IVA generado en tales transacciones.

6. PASIVOS ACUMULADOS

Un resumen de provisiones es como sigue:

	...Diciembre 31... 2018 (en U.S. dólares)
9.45% Aporte personal	321.31
12.15% Aporte patronal	413.10
Préstamos Hipotecarios	1,013.23
Remuneración adm	10,032.28
Vacaciones	323.91
15% Participación a trabajadores	2.31
Total	<u>12,106.14</u>

Remuneración adm. - El valor de USD 10,032.28 corresponde a sueldo más décimo tercer sueldo y décimo cuarto sueldo pendiente de pago correspondiente a los meses de julio a diciembre 2018.

GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

7. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	...Diciembre 31... 2018 (en U.S. dólares)
Jubilación Patronal	269.04
Desahucio	1,305.87
Total	<u>1,574.91</u>

La compañía registró los ajustes por la provisión de la jubilación patronal y desahucio para sus trabajadores en base a los cálculos actuariales realizados por un actuario independiente.

7.1. Jubilación patronal. - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	...Diciembre 31... 2018 (en U.S. dólares)
Costo del servicio del período corriente	257.90
Costo por intereses	11.14
Total	<u>269.04</u>

7.2. Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:



GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	...Diciembre 31... 2018 (en U.S. dólares)
Costo del servicio del período corriente	1,251.81
Costo por intereses	54.06
Total	<u>1,305.87</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2018 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	...Diciembre 31... 2018 %
Tasa de descuento	8.21
Tasa esperada del incremento salarial	3.91

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos son los siguientes:

	...Diciembre 31... 2018 (en U.S. dólares)
Costo del servicio del período corriente	1,509.71
Costo por intereses	65.20
Total	<u>1,574.91</u>

Durante el año 2018, el importe del costo del servicio, US\$ 1,509.71 fue incluido en el estado de resultados como gastos de administración.

GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

8. CUENTAS POR PAGAR A PLAZO

Un resumen de las cuentas por pagar a largo plazo es como sigue:

	...Diciembre 31... 2018 (en U.S. dólares)
<u>Cuentas por pagar a largo plazo</u>	
Préstamos de terceros	113,000.00
Total	<u>113,000.00</u>

Préstamos de terceros. – Al 31 de diciembre del 2018, el saldo que conforma la cuenta préstamos de terceros corresponde a aportes realizados por inversionistas, mediante un contrato de asociación por Inversión para el proyecto "Celeste Shopping Center", dichos préstamos serán devueltos en los plazos y con las tasas de interés pactadas en dichos contratos.

**9. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES
RELACIONADAS**

A continuación, detallamos las principales transacciones con partes relacionadas y accionistas:

	...Diciembre 31... 2018 (en U.S. dólares)
<u>Cuentas por Cobrar</u>	
Cuentas por cobrar clientes Constructora	34,456.50
Cuentas por cobrar Constructora	89,000.00
Cuentas por cobrar Astrobryxa	7,200.00
Total	<u>130,656.50</u>

Al 31 de diciembre del 2018, los saldos entre compañías relacionadas y accionistas representan fondos entregados para el financiamiento de operaciones.

GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2018, el patrimonio de los accionistas está conformado de la siguiente manera:

10.1. Capital social – Al 31 de diciembre de 2018, el capital social consta de 800 acciones de US\$ 1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos, y está distribuida como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>No.</u> <u>Acciones</u>	<u>%</u> <u>Participación</u>	<u>US\$ por</u> <u>Acción</u>	<u>US\$</u> <u>Total</u>
Constructora Manrique Suarez Edwalt S.A.	760	95%	1	760
Astrobryxa S.A.	40	5%	1	40
Total	800	100%		800

10.2. Resultados acumulados - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	...Diciembre 31... 2018 (en U.S. dólares)
Utilidad del Ejercicio	10.23
Total	10.23

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

Riesgo país: El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales; la evaluación del riesgo es moderado.

GESTORES INMOBILIARIOS LIGTHBLUE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Riesgo de tasa de interés: Este riesgo se define como las exposiciones a pérdida resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas.

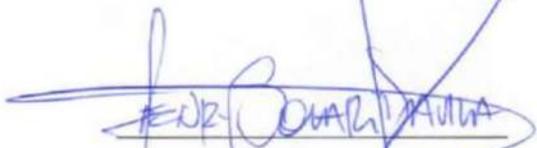
Riesgo de liquidez: Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La evaluación del riesgo es moderada.

Riesgo de crédito: Es el riesgo en el que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento. La evaluación del riesgo es moderada.

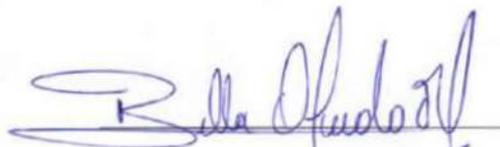
Riesgo de los activos: No todos los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante, de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales. La evaluación del riesgo es alta.

12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en febrero 11 del 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de accionistas sin modificaciones.



Ab. Henry Solari Dávila
Gerente General



C.P.A. Bella Olmedo Vásquez
Contadora General