

PROMOTORA EQUINOCIO, PROEQUINOCIO S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ACTIVOS	Notas	31/12/2018	31/12/2017
(en U.S. dólares)			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	5	2,952	8,138
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	2,612,142	2,107,912
Activos por impuestos corrientes	11	71,709	59,433
Activos disponibles para la venta		5,000	5,000
Total activos corrientes		2,691,803	2,180,483
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	7	1,009,663	1,068,870
Activo por impuesto diferido	11	993	3,625
Otros activos	8	1,654,430	9,641
Total activos no corrientes		2,665,086	1,082,136

TOTAL ACTIVOS

5,356,889 3,262,619

Ver notas a los estados financieros

Alison Carolina Wright Salvador
Presidente Ejecutivo

Myriam Carrón
Contadora

PROMOTORA EQUINOCIO, PROEQUINOCIO S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

PASIVOS Y PATRIMONIO		Notas	31/12/2018	31/12/2017
(en U.S. dólares)				
PASIVOS CORRIENTES:				
Préstamos	9		113,674	104,050
Cuentas por pagar comerciales	10		3,287,366	1,636,837
Y otras cuentas por pagar			425	435
Obligaciones acumuladas	11		4,119	23,940
Pasivos por impuestos corrientes			3,405,584	1,765,262
Total pasivos corrientes				
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Préstamos	9		136,345	250,019
Cuentas por pagar comerciales	10		729,859	753,737
Y otras cuentas por pagar			856,204	1,003,756
Total pasivos no corrientes				
TOTAL PASIVOS				
			4,271,788	2,769,018
PATRIMONIO:				
Capital social	13		120,800	120,800
Reservas			82,130	82,131
Utilidades retenidas			882,171	290,670
Total patrimonio			1,085,101	493,601
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO				
			5,356,889	3,262,619

Ver notas a los estados financieros

Alison Carolina Wright Salvador
Presidente Ejecutivo

Myriam Carrion
Contadora

PROMOTORA EQUINOCIO, PROQUINOCIO S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Año terminado		Notas		(en U.S. dólares)	
31/12/2018	31/12/2017				
INGRESOS OPERACIONALES					
	483,320	14		292,738	
Gastos de administración					
	(212,466)	15		(268,306)	
Gastos de proyectos					
	(22,882)	15		(7,047)	
Gastos financieros					
	(213,474)	16		(178,317)	
Otros ingresos (gastos), neto					
	-			267,708	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA					
	34,498			106,776	
Impuesto a la renta:					
		11			
Corriente					
	(17,959)			(18,298)	
Diferido					
	(2,632)			3,625	
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO					
	13,907			92,103	

Ver notas a los estados financieros

Alison Carolina Wright Salvador
Presidente Ejecutivo

Myriam Carrón
Contadora

PROMOTORA EQUINOCCIO, PROEQUINOCCIO S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

..... Utilidades retenidas.....						
	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u> (en U.S. dólares)	Por adopción de NIIF	Total patrimonio	
Saldos al 31 de diciembre del 2016		120,800	82,131	243,890	(45,323)	401,498
Utilidad del año		-	-	92,103	-	92,103
Saldos al 31 de diciembre del 2017		120,800	82,131	335,993	(45,323)	493,601
Otros resultados integrales		-	-	577,593	-	577,593
Utilidad del año		-	-	13,907	-	13,907
Saldos al 31 de diciembre del 2018	13	120,800	82,131	927,493	(45,323)	1,085,101

Ver notas a los estados financieros


Alison Carollina Wright Salvador
Presidente Ejecutivo

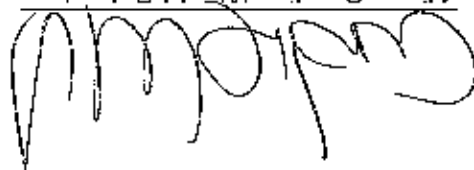

Myriam Carrión
Contadora

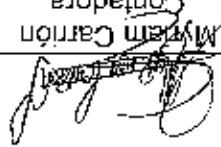
PROMOTORA EQUINOCIO, PROEQUINOCIO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	31/12/2018	31/12/2017	(en U.S. dólares)
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN)			
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes	556,683	883,614	
Pagado a proveedores, empleados	(222,022)	(1,609,535)	
Otros ingresos (gastos), netos	(1,065)	645,320	
Impuesto a la renta y otros impuestos	(22,323)	(28,749)	
Efectivo neto proveniente de (utilizado en)	311,273	(109,350)	
actividades de operación			
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Venta de propiedades de inversión, neto y	-	650,000	
flujo neto de efectivo proveniente de			
actividades de inversión			
FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADO EN			
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Disminución en préstamos	(104,050)	(422,890)	
Pago de intereses	(212,409)	(177,314)	
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades	(316,459)	(600,204)	
de financiamiento			
EFFECTIVO Y BANCOS:			
Disminución neta durante el año	(5,186)	(59,554)	
Saldo al inicio del año	8,138	67,692	
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	2,952	8,138	
5			

Ver notas a los estados financieros


Allison Carolina Wright Salvador
Presidente Ejecutivo


Myriam Carrón
Contadora

PROMOTORA EQUINOCIO, PROEQUINOCIO S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Promotora Equinoccio, Proequinoccio S.A. en adelante "La Compañía", es una compañía nacional establecida bajo las leyes ecuatorianas en la ciudad de Quito el 20 de julio de 1995. Con fecha 22 de abril de 2013, la Compañía efectuó una reforma a sus estatutos sociales, cambiando el objeto social de la empresa.

Su objeto social es la gerencia, desarrollo, control, fiscalización y administración de construcciones civiles y proyectos urbanísticos. Desarrollar fideicomisos por medio de compañías fiduciarias legalmente constituidas para estos propósitos y los utilizará como mecanismos de control en la gerencia, desarrollo, fiscalización y administración de construcciones civiles y proyectos urbanísticos; además, la compra venta para sí de derechos, acciones y participaciones con recursos propios y como un medio para el cumplimiento de sus objetivos sociales; y complementariamente podrá dedicarse a la compra, venta y negociación en general sea de comercio interno, importación y exportación de bienes, partes, piezas y equipos necesarios para las actividades descritas anteriormente.

Promotora Equinoccio, Proequinoccio S.A. es la compañía constituyente beneficiaria de algunos fideicomisos. Sus ingresos más importantes se generan cuando se liquidan los fideicomisos y recibe las utilidades. Por otra parte, la Compañía mantiene inmuebles (consultorios), los cuales arrienda para obtener ingresos. Su principal arrendatario es la USFQ (Universidad San Francisco de Quito).

Durante el año 2018 sus ingresos provienen de alquiler de bienes inmuebles y ganancia en venta de derechos fiduciarios.

La Compañía mantiene un capital de US\$120,800, distribuido entre los accionistas de la siguiente manera:

Accionistas	Capital	%
Wright Duran Ballen Walker	60,400	50,00
Barra Marcel Esteban	15,100	12,50
Barra Marcel Ignacio	15,100	12,50
Barra Marcel Jose Miguel	15,100	12,50
Marcel Arleta Isabel Noemi	15,100	12,50
Total	120,800	100,00

La oficina de la Compañía está ubicada en la ciudad de Quito, en la calle Bello Horizonte E10-15 y Avenida 6 de Diciembre, oficina Proinmobiliaria.

La Compañía se encuentra en proceso de fusión con Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1

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 debe aplicar las siguientes nuevas Normas NIIF o 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 2018 o posteriormente.

2.1.1

Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros

En el año en curso, la Compañía no ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 2014) y las enmiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018.

La NIIF 9 introduce nuevos requisitos para:

- 1) La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
 - 2) Deterioro de los activos financieros, y
 - 3) Contabilidad general de coberturas.
- Un detalle de estos nuevos requerimientos así como su impacto sobre los estados financieros son descritos más adelante.

La clasificación y medición de los activos financieros

La fecha de la aplicación inicial (es decir, la fecha en que la Compañía ha evaluado su activos y pasivos financieros existentes en términos de los requerimientos de NIIF 9) es de 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la Compañía ha aplicado los requerimientos de NIIF 9 a instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero de 2018 y que no ha aplicado los requerimientos a los instrumentos que ya han sido dados de baja al 1 de enero de 2018.

Los importes comparativos en relación con los instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero 2018 han sido restablecidos en los casos que fue apropiado.

Se requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIIF 9, se midan posteriormente a su costo amortizado o al valor razonable considerando como base el modelo de negocio aplicado por la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Específicamente:

Instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;

- Todas las demás inversiones en instrumentos de deuda o patrimonio posteriormente, se miden a su valor razonable con cambios en resultados "FVR".

A pesar de lo indicado anteriormente, la Compañía puede hacer la elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- la Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio que no es mantenida ni para negociar, ni como contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y

- la Compañía puede designar irrevocablemente una inversión en un instrumento de deuda que cumple con los criterios para ser medida a costo amortizado o FVOR, para ser medido a FVR, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Cuando se da de baja una inversión de deuda medida a FVOR, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral, se reclasificará del patrimonio al resultado del año como un ajuste de reclasificación.

Cuando una inversión de patrimonio designada a ser medida a FVOR se da de baja, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral es transferido posteriormente a los resultados acumulados. Los instrumentos de deuda que se miden posteriormente al costo amortizado o al FVOR están sujetos a deterioro, ver literal (b) a continuación.

Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada (PCE) en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de crédito esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento de pérdida haya ocurrido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

- Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al FVOR;
- Arrendamientos por cobrar;
- Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos; y

En particular, la NIIF 9 requiere que la Compañía mida la provisión para pérdidas de un instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida del instrumento, si el riesgo de crédito de ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es un activo financiero adquirido u originado con deterioro. Sin embargo, si el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial (salvo para un activo financiero adquirido u originado con deterioro), la Compañía está obligada a medir la asignación de la pérdida de ese instrumento financiero a un importe igual a la pérdida esperada en 12 meses.

La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de pérdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias.

Clasificación y medición de pasivos financieros

Un cambio significativo fue introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros relacionado con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como a FVR atribuible a cambios en el riesgo de crédito del emisor.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presente en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de esos efectos cree o incremente la asimetría contable en el resultado del año. Los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero que sea atribuible al riesgo de crédito de ese pasivo, no serán reclasificados posteriormente al resultado del año, sino que son transferidos directamente a resultados acumulados cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total de los cambios en el valor razonable de los pasivos financieros medidos a FVR se presentaba en resultados del año.

La administración de la Compañía no ha efectuado un análisis de los posibles impactos de la aplicación de la NIIF 9 en relación a la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Compañía.

Revelaciones en relación con la aplicación inicial de NIIF 9

La administración de la Compañía no ha efectuado un análisis de los posibles impactos en la posición financiera de la Compañía, resultado del año u otro resultado integral, como consecuencia de la aplicación de la NIIF 9.

La administración de la Compañía no ha efectuado un análisis de los posibles impactos en los flujos de efectivo de la Compañía, como consecuencia de la aplicación de la NIIF 9.

2.1.2 Impacto de la aplicación de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos

con clientes

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016) que es de aplicación obligatoria durante el periodo anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Una orientación más prescriptiva se ha añadido en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas.

La Compañía ha aplicado NIIF 15 de acuerdo con el enfoque de transición totalmente retrospectiva sin utilizar los expedientes prácticos para contratos terminados conforme establece NIIF 15: C5 (a) y (b), o en los contratos modificados en NIIF 15: C5 (c) pero utilizando el expediente en NIIF 15: C5 (d) que permite tanto la no revelación de la cantidad del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño restantes, y una explicación de cuando se espera reconocer esa cantidad como ingresos para todos los periodos de presentación de estados financieros presentados antes de la fecha de la aplicación inicial, es decir, 1 de enero de 2018.

La NIIF 15 utiliza los términos "activo de contrato" y "pasivo de contrato" para describir lo que más comúnmente se conoce como "ingresos devengados" e "ingresos diferidos", sin embargo, la Norma no prohíbe que una entidad utilice descripciones alternativas en el estado de situación financiera.

La administración de la Compañía no ha efectuado un análisis de los posibles impactos en la posición financiera y / o el desempeño financiero de la Compañía, como consecuencia de la aplicación de la NIIF 15.

La aplicación de la NIIF 15 no ha tenido un impacto significativo en la posición financiera y / o el desempeño financiero de la Compañía.

2.2

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - A la fecha de aprobación de los estados financieros, 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:

Efectiva a partir de
periodos que inician
en o después de

NIIF	Título	Efectiva a partir de periodos que inician en o después de
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	Enero 1, 2019
CINIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

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

NIIIF 16: Arrendamientos

Impacto general de la aplicación de las NIIIF 16 Arrendamientos

La NIIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelve efectiva para los periodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

Impacto en la Contabilidad del Arrendatario

Arrendamientos operativos:

NIIIF 16 cambiará la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como operativos, los cuales, están fuera del estado de situación financiera.

En la aplicación inicial de NIIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica más adelante), la Compañía:

a) Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;

b) Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado

c) Separará el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Incentivos de arrendamiento (por ejemplo, período de gracia para pagos de alquiler) será reconocido como parte de la medición de los activos por derecho de uso y pasivos de arrendamiento, mientras que según la NIC 17 estos resultaron en el reconocimiento de un pasivo por incentivo de arrendamiento, amortizados como una reducción de los gastos de alquiler sobre una base de línea recta.

Bajo NIIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 - Deterioro de los activos. Esto reemplazará el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para los arrendamientos a corto plazo (período de arrendamiento de 12 meses o menos) y los arrendamientos de activos de bajo valor (tales como ordenadores personales y mobiliario de oficina), la Compañía optará por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, según lo permitido por la NIIIF 16.

La Administración de la Compañía no prevé que este cambio tenga impacto en los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

Modificaciones a la NIIF 9: Características de prepago con compensación negativa

Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición SPP, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de SPP.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF 9.

La Administración de la Compañía, no espera que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto en los estados financieros de la Compañía.

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerará cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la Compañía, no espera que la aplicación de esta modificación en el futuro tenga un impacto en sus estados financieros.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- **NIC 12 Impuesto a las Ganancias** - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- **NIC 23 Costos de Financiamiento** - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía, estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 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).

3.2 Moneda funcional y de presentación - 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.

3.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, 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 recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen 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 directa o indirectamente.

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

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

3.4 Efectivo y bancos - 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.

3.5

Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión y se miden de acuerdo con el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

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

3.6

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

3.6.1

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 impositivos 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.

3.6.2

Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales.

Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. 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.

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

3.6.3

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

3.7

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

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

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.

3.8

Reconocimiento de ingresos - La Compañía reconoce los ingresos de las siguientes fuentes principales que constituyen obligaciones de desempeño:

3.8.1

Venta de bienes - Los principales ingresos en venta de bienes de la compañía provienen de la venta de inmuebles de propiedades de inversión y/o de activos disponibles para la venta. El ingreso se reconoce con la facturación y la firma de las escrituras de compra y venta, debido a que al momento de la firma en la escritura se transfiere el control del inmueble.

3.8.2 Arrendamientos

La Compañía como arrendador - El ingreso por concepto de alquileres se reconoce mensualmente a medida que son incurridos durante el plazo correspondiente al arrendamiento. La Compañía mantiene inmuebles (consultorios), los cuales arrienda para obtener ingresos mensualmente. Su principal arrendatario es la USFQ (Universidad San Francisco de Quito).

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

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

3.11 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad de la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados son reconocidos y dados de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de los activos financieros

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y

- los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, la Compañía podrá tomar la siguiente elección / designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios, y
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o FVOR para medido a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un periodo más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORL. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado. Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, la Compañía reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no es se encuentre deteriorado. Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluyen en la línea de "Ingresos financieros - Otros ingresos".

Activos financieros a FVR

Los activos financieros que no cumplen los criterios para ser medidos al costo amortizado o FVOR se miden a valor razonable con cambios en resultados "FVR". Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio se clasifican como a FVR, a menos que la Compañía designe una inversión que no se mantiene para negociación, ni es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios, para ser medida a FVOR en el reconocimiento inicial.

- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios de FVOR se clasifican como FVR. Además, los instrumentos de deuda que cumplan cualquiera de los criterios de costo amortizado o los criterios FVOR pueden ser designados como a FVR en el reconocimiento inicial si tal designación elimina o reduce una inconsistencia en la medición o reconocimiento (denominado "asimetría contable"), que surgiría de la medición de activos o pasivos o en el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre bases diferentes. La Compañía no ha designado ningún instrumento de deuda como a FVR.

Los activos financieros a FVR se miden a su valor razonable al final de cada ejercicio, con las ganancias o pérdidas de valor razonable reconocidas en resultados en la medida en que no son parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye dividendos o intereses generados por el activo financiero y es incluido en la línea de "otras ganancias y pérdidas".

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado, cuentas por cobrar comerciales, arrendamientos por cobrar y activos de contratos, así como contratos de garantía financiera. El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar, activos de contratos y arrendamientos por cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

(a) dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
 (b) un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento
 (c) los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
 (d) cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o
 (e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

Activos financieros con deterioro crediticio

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

• Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluido la Compañía, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía en poder de la Compañía).

• Cuando hay un incumplimiento de los covenants (acuerdos financieros) por parte del deudor.

La Compañía considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

Definición de incumplimiento

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un importe igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

Política de castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional de incumplimiento que se espera obtener en el futuro, determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original. Para un contrato de arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas de crédito esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del contrato de arrendamiento por cobrar de acuerdo con la NIC 17 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, como la Compañía está obligado a hacer pagos sólo en caso de impago por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la pérdida esperada son los pagos que se esperan reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia que se incurre menos los importes que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Compañía ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un periodo anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Compañía mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuenta incobrables.

Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

3.1. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Clasificación como deuda o patrimonio - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Pasivos financieros - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR. Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Compañía, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados - Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados cuando es un pasivo financiero que se mantiene para negociar, es designado al valor razonable con cambios en el resultado o es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado - Los pasivos financieros que no son contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, mantenidos para negociar, o designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCERTAS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los periodos futuros si la revisión afecta a los periodos actuales y futuros.

4.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables de la Compañía

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada abajo), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

Juicios aplicados en la determinación del cumplimiento de las obligaciones de desempeño

Para el reconocimiento de los ingresos establecidos en la NIF 15, la Administración considere si la Compañía había transferido el control de los bienes y servicios al cliente, la Administración está satisfecha que el control se ha transferido y que el reconocimiento de los ingresos en el año en curso es apropiado.

Evaluación del modelo de negocio - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPI y del modelo de negocio (ver las secciones de activos financieros de la nota 2). La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y cómo se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos. La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio, y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos.

Ningún cambio fue requerido durante los periodos de reporte.

Aumento significativo del riesgo de crédito - Como se explica en la nota 2, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses para los activos de la etapa 1 o a lo largo de su vida para activos de la etapa 2 o 3. Un activo se mueve a la etapa 2 cuando su riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al evaluar si el riesgo de crédito de un activo ha aumentado significativamente, la Compañía toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

4.2 Fuentes clave para las estimaciones

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el periodo que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

Pruebas de deterioro - La administración realiza presupuestos que comprenden proyecciones de ingresos, gastos de personal y gastos generales basados en las condiciones de mercado actuales y anticipadas. Si bien la Compañía es capaz de administrar la mayoría de los costos relacionados al reconocimiento de las principales fuentes de ingresos, las proyecciones de ingresos son intrínsecamente inciertas debido a la naturaleza a corto plazo del negocio y las condiciones inestables del mercado.

Provisiones de impuestos - La actual provisión de impuestos se relaciona con la evaluación de la administración del valor de impuestos a pagar sobre posiciones fiscales abiertas en las cuales los pasivos están pendientes de ser acordado con la Autoridad Tributaria.

Cálculo de la provisión para cuentas incobrables - Cuando se mide la pérdida de crédito esperada PCE la Compañía utiliza información prospectiva razonable y soportable, la cual está basada en supuestos para el movimiento futuro de diferentes indicadores económicos y cómo estos se afectarán entre sí.

La pérdida dada el incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractual adeudado y aquellos que el deudor espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales del crédito.

La probabilidad de incumplimiento constituye una variable clave en la medición de PCE. La probabilidad de incumplimiento es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal dado, cuyo cálculo incluye datos históricos, suposiciones y expectativas de condiciones futuras.

Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos de la Compañía - Las obligaciones por prestaciones de beneficios definidos de la Compañía se descuentan a una tasa establecida 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. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

Esta presunción es considerada una fuente de incertidumbre en la estimación debido a que pequeños cambios podrían significar un efecto importante en los estados financieros.

Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus 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.

5. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos 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:

	31/12/2018	31/12/2017
Banco Pichincha C.A.	1,795	4,350
Banco del Pacífico S.A.	257	3,719
Banco de la Producción S.A. Produbanco	617	69
Caja Chica	283	-
Total	2,952	8,138

ESPACIO EN BLANCO

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	31/12/2018	31/12/2017
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 17)	525,544	179,889
Clientes	229,987	202,074
Provisión clientes	90,777	-
Cuentas por cobrar accionistas (Nota 17)	61,748	33,748
(-) Provisión cuentas incobrables	(3,353)	(3,353)
Subtotal	904,703	412,358
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Otras cuentas por cobrar relacionadas (Nota 17)	1,509,208	1,482,680
Anticipos otorgados a proveedores	198,231	212,874
Subtotal	1,707,439	1,695,554
Total	2,612,142	2,107,912

7. PROPIEDADES DE INVERSION

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	31/12/2018	31/12/2017
Costo o valuación	1,184,156	1,184,156
Depreciación acumulada	(174,493)	(115,286)
Total	1,009,663	1,068,870

ESPACIO EN BLANCO

Los movimientos del costo y depreciación acumulada de propiedades de inversión fueron como sigue:

<u>Costo o valuación:</u>	<u>Oficina 302</u>	<u>Consultorios (1)</u>	<u>Local B12</u>	<u>Estacionamientos</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	444,402	958,987	144,169	81,000	1,628,558
Venta	(444,402)	-	-	-	(444,402)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	958,987	144,169	81,000	1,184,156
Adquisiciones	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2018	-	958,987	144,169	81,000	1,184,156
<u>Depreciación acumulada.</u>					
Saldos al 31 de diciembre del 2016	59,254	47,666	8,410	-	115,330
Depreciación	11,110	51,999	7,211	-	70,320
Venta	(70,364)	-	-	-	(70,364)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	99,665	15,621	-	115,286
Depreciación	-	51,999	7,208	-	59,207
Saldos al 31 de diciembre del 2018	-	151,664	22,829	-	174,493
Saldos netos 2017	-	859,322	128,548	81,000	1,068,870
Saldos netos 2018	-	807,323	121,340	81,000	1,009,663

(1) Los consultorios se encuentran hipotecados y garantizados al préstamo bancario que mantiene la Compañía. (Ver nota 9)

8. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	31/12/2018	31/12/2017
Fideicomiso de Administración Ceibos (1)	1,014,969	-
Fideicomiso Consultorio Arupos Hacienda Uno (2)	346,982	-
Fideicomiso GHL (3)	282,513	-
Cerros de Cumbayá (4)	1,500	1,500
Fideicomiso Inmobiliario Lote B (5)	2,000	2,000
Fideicomiso de Administración Lote J (6)	2,000	2,000
Fideicomiso de Administración Lote M (7)	2,000	2,000
Fideicomiso Consultorio Hospital de Los Valles (Hodevalles) II Etapa (8)	1,000	1,000
Inmobiliaria Senior Suites Senlorcumbaya S.A.	225	-
Inmobiliaria Cielo Inmueble S.A.	741	741
Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A.	400	400
Fideicomiso de Administración Colibri	100	-
Total	1,654,430	9,641

(1)

Fue constituido el 2 de abril de 2018 con el objeto de desarrollar el proyecto de vivienda denominado "Los Ceibos" ubicado en la Parroquia Calderón, Barrio San José de Morán, con los aportes del constituyente promotor (Proinmobiliaria S.A.), del constituyente propietario (Katherine Wright), de los constituyentes adherentes (personas naturales o jurídicas que hayan efectuado aportes al fideicomiso) y, en caso de haber, con los préstamos otorgados por los constituyentes o entidades financieras.

(2)

Finalmente, la Compañía efectuó la venta del 66% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Los Ceibos a la Compañía Ceibos Holdings LLC, quedando la Compañía con un aporte de US\$1 millón.

El 21 de noviembre de 2018, según escritura número 20181701029P03495, la compañía Inmobiliaria Cielo Inmueble S.A. cedió a favor de la Compañía el 50.3968% de los derechos fiduciarios que posee sobre el Fideicomiso Mercantil Arupos de la Hacienda Uno, el cual fue constituido el 23 de junio de 2005 con el objeto de la construcción y comercialización de la primera y cuarta etapa del proyecto inmobiliario denominado "Arupos de la Hacienda", que planteó la construcción de 93 casas y 20 locales comerciales en la primera etapa y 148 casas en la cuarta etapa.

ESPACIO EN BLANCO

- (3) El 13 de noviembre de 2018, según escritura número 20181701032P03123, el Fideicomiso Mercantil Troje Norte cedió a favor de la Compañía la totalidad de los derechos fiduciarios que posee sobre el Fideicomiso Mercantil GHL Ecuador, el cual fue constituido el 20 de julio de 2018 y tiene por objeto la administración y tenencia de los bienes aportados y transferidos por los constituyentes. El bien aportado corresponde a un lote de terreno ubicado en el Sector Huertos Familiares, Parroquia Tonsupa, Cantón Atacames.
- (4) Fue constituido bajo las leyes ecuatorianas mediante escritura pública el 22 de diciembre del 2011, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento, con la finalidad de desarrollar y construir un proyecto inmobiliario situado en Santa Lucía Alta, parroquia Cumbayá, cantón Quito, contado para ello con los recursos entregados por el Constituyente Promotor y por los promitentes compradores.
- El proyecto inmobiliario, se desarrolló en el lote de terreno signado como Lote B Dos, situado en Santa Lucía Alta, parroquia Cumbayá, cantón Quito aportado del Constituyente
- En el mes de diciembre del 2012, se inició la construcción de la Primera etapa del proyecto inmobiliario y concluyó el segundo semestre del 2013.
- Con fecha 5 de diciembre del 2016, se suscribe la escritura de sustitución Fiduciaria, donde comparece Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fondos y Fideicomisos como la Fiduciaria sustituida, y Holdumtrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A como la Fiduciaria sustituta.
- (5) Fue constituido bajo las leyes ecuatorianas mediante escritura pública del 22 de octubre del 2015, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.
- Se constituye con la finalidad de administrar los recursos y bienes para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, sobre el inmueble transferido, así como la administración de los recursos que se reciban para dicha finalidad.
- (6) Administra un lote de terreno de aproximadamente 133.700 metros cuadrados ubicado en el sector de Colliquí en la parroquia Tumbaco de la ciudad de Quito. La Compañía es beneficiaria de este Fideicomiso hasta por el monto de sus aportaciones.
- (7) Administra un lote de terreno de aproximadamente 2.121.700 metros cuadrados ubicado en el sector de Colliquí en la parroquia Tumbaco de la ciudad de Quito. La Compañía es beneficiaria de este Fideicomiso hasta por el monto de sus aportaciones.
- (8) Administra el proyecto inmobiliario que plantea la construcción de 85 consultorios médicos y 2 locales comerciales en el sector de Cumbayá de la ciudad de Quito.

Un resumen de los estados financieros de los fideicomisos, se muestran a continuación:

	Fideicomiso Consultorio Hospital de Los Valles II Cajonos	Fideicomiso Consultorio Anapus Hacienda Uno	Fideicomiso Cerro de Cumbayá	Fideicomiso Inmobiliario Lote B	Fideicomiso de Administración del Lote J	Fideicomiso o de Administración del Lote M	Inmobiliaria Senior Suites Seniorcurubaya S.A.	Inmobiliaria Cielo Inmoielo S.A.	Inmobiliaria Navarra Immonavara S.A.	
Activo	4,223,833	7,488,262	2,863,479	2,578,080	3,096,567	99,975	227,292	510,977	370,830	6,068,339
Pasivo	(1,208,047)	(8,889,791)	(3,709,277)	(912,409)	(48,945)	(9,698)	(8,905)	(529,989)	(35,202)	(4,818,990)
Patrimonio autónomo	(3,017,786)	(598,471)	755,798	(1,663,671)	(3,047,622)	(90,277)	(217,387)	19,012	(335,628)	(1,249,349)
Ingresos		(922,582)	(526,205)		(7)	-	-	-	-	(1,944,634)
Costos / Gastos	23,244	1,011,700	492,614	130,698	12,441	-	1	7,123	10,628	1,929,120
Otros ingresos / gastos	3,266			7,067	-	-	-	-	-	-
Resultado	26,510	89,118	(33,581)	137,765	12,434	-	1	7,123	10,628	(15,514)
Patrimonio autónomo ... continúa:						-				
Fondo patrimonial	(3,044,297)	(1,653,481)	(669,500)	(2,139,981)	(3,103,308)	(101,827)	(229,161)	(1,000)	(800)	(800)
Resultados acumulados	26,511	1,065,010	1,444,298	476,310	55,686	11,560	11,774	20,012	(334,828)	(1,248,549)
	(3,017,786)	(598,471)	755,798	(1,663,671)	(3,047,622)	(90,277)	(217,387)	19,012	(335,628)	(1,249,349)

9. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a un préstamo bancario otorgado por el Banco del Pacífico S.A. por US\$691 mil el 29 de enero del 2016, a una tasa nominal de 9,76% con vencimiento en enero del 2021.

<i>Clasificación:</i>			
Corriente		Enero 1, 2018	Hijos de efectivo
No corriente			Diciembre 31, 2018
Total		354,069	250,019
			354,069

9.1 Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

		Enero 1, 2018	Hijos de efectivo
			Diciembre 31, 2018
Préstamos bancarios y total		354,069	250,019

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

		31/12/2018	31/12/2017
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 17)		1,287,098	707,137
Cuentas por pagar accionistas (Nota 17)		1,254,680	476,775
<i>Anticipo clientes:</i>			
Oddipalm S.A.		421,109	421,109
Leopoldo Dobronski		110,848	133,584
Pedro Hanssen		107,902	107,902
NTH Tres		59,500	59,500
Consultorios HDV		5,662	5,662
Cumbres de Navarra		500	500
Subtotal		705,521	728,257
Proveedores		552,220	259,557
Otras cuentas por pagar		217,706	218,848
Total		4,017,225	2,390,574

ESPACIO EN BLANCO

Activos por impuesto corriente:		Pasivos por impuestos corrientes:	
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	Retención del IVA	IVA crédito tributario	Crédito tributario plusvalía
24,412	39,490	6,117	1,690
15,627	23,849	13,846	6,111
Total		Total	
31/12/2018		31/12/2017	
24,412		71,709	
15,627		59,433	

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

11.1 Activos y pasivos del año corriente

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Clasificación:		Total	
Corriente	No corriente		
3,287,366	729,859	4,017,225	
1,636,837	753,737	2,390,574	
31/12/2018		31/12/2017	

11.2 Conciliación tributaria contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	31/12/2018	31/12/2017
Utilidad según estados financieros antes de		
impuesto a la renta	34,498	106,776
Rentas exentas	-	4,121
Amortización pérdidas tributarias	(12,505)	-
Gastos no deducibles	15,524	(27,724)
Base gravable	37,517	83,173
Impuesto a la renta causado 25% y 22% (1)	9,379	18,298
Anticipo calculado (2)	17,959	18,543
Impuesto a la renta cargado a resultados	17,959	18,298

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta para el año 2018 se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante si se incumple con el deber de informar la composición societaria la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.

(2) A partir del 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles. Si el anticipo calculado es menor que el impuesto a la renta compensando, este último debe ser declarado y pagado.

ESPACIO EN BLANCO

11.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	31/12/2018	31/12/2017
Saldos al comienzo del año	(21,738)	(11,288)
Provisión del año	17,959	18,298
Pagos efectuados	(22,323)	(28,748)
Saldos al final del año	(26,102)	(21,738)

Pagos Efectuados - Corresponde al anticipo pagado y retenciones en la fuente.

11.4 Aspectos Tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera. A continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

- 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.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

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

Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.

- Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- Reformas a varios cuerpos legales:
- **Ingresos**
 - Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
 - Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".
- **Gastos Deducibles**
 - Se establece que la deducibilidad en el impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia
- **Impuesto a la renta**
 - La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.
- **Utilidad en la enajenación de acciones**
 - Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital, de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.
 - Adicionalmente, se establece que en restructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.
- **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.

Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos
- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

12. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

13. PATRIMONIO

13.1 Capital asignado - El capital asignado consiste en el valor por el cual la Compañía fue autorizada por la Superintendencia de Compañías para operar en el país. Un resumen del capital es como sigue:

Accionistas		
Wright Duran Ballen Walter	60,400	50,00
Barra Marcel Esteban	15,100	12,50
Barra Marcel Ignacio	15,100	12,50
Barra Marcel Jose Miguel	15,100	12,50
Marcel Arteta Isabel Noemi	15,100	12,50
Total	120,800	100,00

13.2 Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

13.3 Utilidades retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	31/12/2018	31/12/2017
Utilidades acumuladas	335,993	243,890
Otros resultados integrales (1)	577,593	-
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (2)	(45,323)	(45,323)
Utilidades del año	13,907	92,103
Total	882,170	290,670

(1) El saldo corresponde al superávit por revaluación generado por el avalúo del terreno adquirido y aportado al Fideicomiso de Administración Celbos. (Ver Nota 8)

(2) Los saldos de las cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2014, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

14. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	31/12/2018	31/12/2017
Arrendos de bienes inmuebles	262,251	287,854
Utilidad en venta de derechos fiduciarios	125,518	-
Servicios administrativos	4,284	2,484
Otros ingresos	91,269	2,400
Total	483,320	292,738

15. GASTOS DE ADMINISTRACION Y DE PROYECTOS

Un detalle de los gastos de administración y de proyectos reportados en los estados financieros es como sigue:

<i>Gastos de administración:</i>		
	31/12/2018	31/12/2017
Honorarios	75,743	105,426
Depreciaciones	59,208	70,952
Adecuaciones	23,790	40,119
Servicios sociedades	16,921	2,835
Varios gastos	16,497	20,626
Mantenimiento	6,691	650
Contribuciones e impuestos	6,282	15,618
Sueldos	4,321	4,703
Beneficios sociales	1,668	2,798
Multas e intereses	1,101	455
Suministros y materiales	212	664
Gestión y viaje	18	676
Trámites legales	14	625
Seguros	-	2,103
Condominio	-	56
Total	212,466	268,306
<i>Gastos proyectos</i>		
	31/12/2018	31/12/2017
Gastos administrativos	18,672	5,477
Costos indirectos	4,210	1,570
Total	22,882	7,047

16. GASTOS FINANCIEROS

Un detalle de los gastos financieros reportados en los estados financieros es como sigue:

	31/12/2018	31/12/2017
Intereses por préstamos bancarios	212,409	177,314
Gastos bancarios	1,065	1,003
Total	213,474	178,317

17. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas es como sigue:

<u>Cuentas por cobrar:</u>		<u>Cuentas por cobrar relacionadas:</u>	
31/12/2017	31/12/2018		
Cuentas por cobrar:			
Subtotal			
19,000	430,528	Proinmobiliaria S.A.	
864	83,979	Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A.	
-	4,752	Inmobiliaria Senior Suites Seniorscumbaya S.A.	
3,160	3,160	Proyecto Cerros de Cumbayá	
866	866	Procomfi S.A.	
(93)	674	Proyecto Town House Navarra	
154,063	663	Inmobiliaria Cielo Inmociole S.A.	
522	522	Administración Plaza del Rancho	
400	400	Engally Trade S.A.	
674	-	Proyecto Town House 5 Navarra	
233	-	NTH Tres	
200	-	Dennis Fletcher	
179,889	525,544	Subtotal	
Cuentas por cobrar accionistas:			
Miguel Barra C. y subtotal			
33,748	61,748		
Otras cuentas por cobrar relacionadas:			
720,385	651,725	Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno (1)	
143,465	521,105	Fideicomiso Mercantil Hodevalles II	
218,961	220,613	Fideicomiso Altos de la Colina (1)	
27,733	35,439	Fideicomiso Lote B	
		Fideicomiso Altos Dos	
24,471	18,985	Fideicomiso Ceibos	
-	16,544	Fideicomiso NTH Dos	
907	14,829	Fideicomiso NTH Tres	
-	9,728	Fideicomiso Lote M	
8,014	9,665	Fideicomiso Lote J	
7,641	9,061	Fideicomiso NTH Uno	
54	784	Fideicomiso NTH Cuatro	
-	730	Fideicomiso Troje Norte (1)	
331,049	-	Subtotal	
1,482,680	1,509,208		
1,696,317	2,090,083	Total	

Cuentas por pagar:

Cuentas por pagar relacionadas:

Katherine Wright	817,658	-
Inmobiliaria Navarra Inmonaverra S.A.	119,761	77,847
Espinosa Pachano	109,395	83,666
Fidicomiso Mercantil Consultorio Hospital de los Valles (2)	71,861	174,409
Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A. (3)	57,935	202,874
Fidicomiso Troje Norte	33,818	45,000
Codimca (3)	30,000	30,000
Hospital de los Valles	12,911	12,911
Sensuities S.A. (3)	9,902	17,550
Vivensa S.A. (3)	8,177	18,031
Emprocinema	6,588	6,588
NTH 3 S.A.	4,483	-
Oliver Wright	3,329	3,329
Dennis Fletcher Lazo	867	1,080
Carolina Wright	383	238
Fidicomiso Cerros de Cumbayá	30	-
Proinmobiliaria S.A. (3)	-	33,614
Subtotal	1,287,098	707,137

Cuentas por pagar accionistas:

Walter Wright - Producers (4)	913,579	201,426
Walter Wright (4)	138,957	47,490
Ignacio Barra M (Altos) (4)	73,895	73,895
Ignacio Barra M. (4)	46,476	46,654
Walter Wright (Altos) (4)	36,947	36,947
Miguel Barra C (Altos) (4)	25,323	25,323
Miguel Barra	14,624	14,624
Esteban Barra M. (4)	4,424	13,099
Ignacio Barra M.	455	-
Esteban Barra M (Altos) (4)	-	17,317
Subtotal	1,254,680	476,775

(1) Corresponde a préstamos entregados al Fidicomiso para financiamiento de capital de trabajo, los cuales generan intereses a una tasa anual del 10% y se están

cancelando en función del flujo del Fidicomiso.

(2) La cuenta por pagar se origina por la compra de los consultorios y estacionamientos.

(3) Corresponde a préstamos para financiamiento de capital de trabajo, no se ha definido fechas de pago e intereses.

(4) Estos valores corresponden a préstamos recibidos de los accionistas para financiamiento de capital de trabajo.

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

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 1, de 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. 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 abril 1, de 2019 y serán presentados a su Junta para aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.