

## **1. INFORMACION GENERAL**

### **1.1 Responsabilidad de las notas a los estados financieros**

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

Los estados financieros adjuntos fueron emitidos con la aprobación de la Administración de la Compañía el 22 de marzo del 2019. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

El domicilio principal de la Compañía es la avenida Eloy Alfaro N30-341 y avenida Amazonas de la ciudad de Quito - Ecuador. Mezanine del edificio Finandes

### **1.2 Establecimiento y últimas reformas al estatuto social.**

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 27 de agosto del 2010 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de BMV Inmobiliaria S.A.

Un resumen de las últimas reformas importantes al estatuto social de la Compañía incluye:

- Con fecha 17 de noviembre del 2015, la Administración de la Compañía inscribió en el Registro Mercantil un incremento del capital social a la suma de US\$1,769,000.00 y obtener un capital autorizado de US\$2,898,000.00
- Durante el año 2016, la Administración de la Compañía inscribió en el Registro Mercantil un incremento del capital social a la suma de US\$2,400.000.00

### **1.3 Objeto social.**

El objeto social de la Compañía corresponde al desarrollo de proyectos inmobiliarios, construcción de obras civiles, compra - venta, arriendo y administración de bienes inmuebles, así como el corretaje de inmuebles, asesoría en temas relacionados con la construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios, importación y exportación de bienes relacionados con la actividad inmobiliaria, etc.

Para el cumplimiento del objeto social de la Compañía podrá celebrar cualquier tipo de acto o contrato permitido por la Ley que tenga que ver o guarde relación con su estatuto social, incluso participar con otras sociedades. También podrá participar como constituyente y/o beneficiario de Fideicomisos Mercantiles.

### **1.4 Transacciones significativas.**

#### **a) Acuerdo comercial**

BMV Inmobiliaria S.A. diseñó el proyecto inmobiliario Divino Niño en terrenos de propiedad del Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur ubicados en la parroquia Chillogallo del sector sur del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito. El proyecto inmobiliario Divino Niño contempla la construcción de aproximadamente 3,500 departamentos. Con estos antecedentes, la Administración de Consulterms:

- Adquirió a la compañía relacionada Inversiones de la Capital S.C. los derechos de beneficiario del Fideicomiso Bellavista del Sur que se relacionan con los lotes de terrenos donde se construye el proyecto inmobiliario Divino Niño, y,
- Cedió a la compañía relacionada BMV Inmobiliaria S.A. los derechos de beneficiario del Fideicomiso Bellavista del Sur que se relacionan con los lotes de terreno donde se construye el proyecto inmobiliario Divino Niño.

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Un resumen de las transferencias de derechos de beneficiario del Fideicomiso Bellavista del Sur y sus respectivos costos de adquisición se muestra a continuación:

<u>Año</u>	<u>Derechos fiduciarios</u>	<u>Valor US\$</u>
2017	28	420,618.60
2016	722	10,716,773.04
2015	196	2,060,352.00
2014	146	1,221,155.36
2013	108	490,231.52
Total	1,168	US\$14,909,130.52

Con posterioridad a la adquisición de los derechos de beneficiario, el Fideicomiso Bellavista del Sur realizó restituciones parciales a favor de BMV con el objetivo de transferir la titularidad legal de los lotes de terreno donde se construye el proyecto inmobiliario Divino Niño.

Al 31 de diciembre del 2017, Consulterms concluyó con el proceso de cesión de la totalidad de los derechos de beneficiario que mantuvo en el Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur

**Resumen de saldos pendientes de pago.**

Al 31 de diciembre del 2018, los acreedores comerciales incluidos en los estados financieros de la Compañía muestran cuentas por pagar a proveedores relacionados locales por el valor de US\$1,054,099.13 (2017: US\$2,705,675.04). Estos pasivos corresponden únicamente a cuentas por pagar a la compañía relacionada Consulterms provenientes de la cesión de derechos de beneficiario del Fideicomiso Bellavista del Sur y de gastos financieros explícitos reconocidos por retrasos en el pago de los pasivos financieros.

Durante el año 2018, los gastos financieros incluidos en los estados financieros de la Compañía muestran gastos financieros por el valor de US\$537,034.78 (2017: US\$1,051,911.08). Estos gastos financieros incluyen intereses explícitos reconocidos a favor de Consulterms por el valor de US\$146,467.27 (2017: US\$586,701.01)

Los gastos financieros fueron determinados utilizando una tasa de interés efectiva anual del 9.48% sobre los saldos pendientes de pago a Consulterms. La Administración de la Compañía informa que los saldos pendientes de pago estiman cancelarse durante el año 2019.

**b) Proyecto inmobiliario Divino Niño:**

Un resumen de los ingresos ordinarios y costos de ventas reconocidos en los resultados del periodo que se informa relacionados con el proyecto inmobiliario Divino Niño, se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos ordinarios	8,488,419.00	21,532,796.00
Costos de venta	-5,661,528.27	-14,661,891.81
Utilidad bruta	2,826,890.73	6,870,904.19
Departamentos vendidos	296.00	792.00
Precio de venta promedio por departamento	28,677.09	27,187.87
Costo unitario promedio por departamento	(19,126.78)	(18,512.49)

Los ingresos ordinarios y los respectivos costos de venta fueron reconocidos en la fecha en que la Compañía y los clientes suscribieron el acta de entrega - recepción de los inmuebles.

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**c) Contrato de servicios de construcción y gerencia de proyecto:**

Con fecha 14 de julio del 2014 BMV inmobiliaria firmó el contrato modificatorio con su compañía relacionada Lotercons S.A con el fin de que realice todas las obras del Proyecto denominado "La Victoria", que incluye, entre otras: estudio de suelo, planificación arquitectónica, cálculos estructurales, diseños de instalaciones sanitarias y eléctricas, etc; para lo cual se compromete, por su propia cuenta y riesgo, a adquirir los materiales, a contratar la mano de obra en número y calidad suficiente para atender los distintos rubros del trabajo, contratar los profesionales necesarios y todo cuanto se requiera para llevar a cabo el Proyecto " La Victoria", ubicado en el sector de Cumbayá del Distrito Metropolitano de Quito.

Por los servicios de construcción y gerencia de proyecto BMV Inmobiliaria recibirá el 3% y el 8% del total de los costos directos de construcción, respectivamente. Adicionalmente, recibirá el 3 % sobre el valor de las unidades habitacionales reservadas en venta.

El resumen de los ingresos ordinarios y costos de ventas reconocidos en los resultados de los periodos que se informa se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos ordinarios	4,433,427.98	4,540,558.52
Costos de venta	-3,876,662.30	-4,174,785.67
Utilidad bruta	556,765.68	365,772.85
Margen de utilidad bruta	-14.36%	-8.76%

Durante el año 2017, las partes acordaron que los ingresos por servicios de construcción y servicios de gerencia de proyectos sean determinados exclusivamente sobre los costos directos del proyecto inmobiliario denominado "La Victoria". Los resultados de los años 2018 y 2017 muestran el margen de utilidad del proyecto inmobiliario denominado "La Victoria" considerando que los servicios prestados fueron determinados exclusivamente sobre los costos directos de dicho proyecto inmobiliario.

**d) Otros proyectos inmobiliarios:**

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de Compañía informa que ha iniciado los siguientes proyectos inmobiliarios:

- i) Proyecto Tumbaco: Proyecto que plantea la construcción de casas y departamentos en el sector de Tumbaco del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía efectuó inversiones en este proyecto por el valor de US\$618,086.17.
- ii) Proyecto Mitad del mundo: Proyecto que plantea la construcción de casas y departamentos en el sector de San Antonio de Pichincha del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía efectuó inversiones en este proyecto por el valor de US\$132,470.11.
- iii) Proyecto Bahía: Proyecto que plantea la construcción de un edificio de departamentos en la ciudad de Bahía de la provincia de Manabí.
- iv) Otros proyectos: Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios propios y servicios de construcción de proyectos inmobiliarios por cuenta de terceros.

**c) Contrato de servicios de construcción y gerencia de proyecto:**

Con fecha 14 de julio del 2014, BMV Inmobiliaria firmó un contrato con la compañía relacionada Lotercoms S.A. con el objetivo de prestar servicios de construcción y servicios de gestión de gerencia del proyecto de conformidad con el estudio de suelo, planificación arquitectónica, cálculos estructurales, diseños de instalaciones sanitarias y eléctricas y demás especificaciones técnicas del proyecto inmobiliario denominado "La Victoria" ubicado en el sector de Cumbayá del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito:

El proyecto se realizará por el sistema de administración delegada, por lo tanto, BMV Inmobiliaria se compromete a adquirir los materiales necesarios para la construcción, contratar los profesionales y la mano de obra calificada para llevar a cabo el objeto del contrato, llevar una contabilidad detallada de los gastos y costos del proyecto inmobiliario, y, presentar cortes mensuales de dicha contabilidad a la Administración de la contratante.

Por los servicios de construcción, BMV Inmobiliaria recibirá el 8% del total de los costos directos de construcción del proyecto inmobiliario. Por los servicios de gestión de la gerencia del proyecto, BMV Inmobiliaria recibirá una compensación del 3% del total de los costos directos de construcción del proyecto inmobiliario. Los servicios prestados serán reconocidos por el grado de avance de obra.

Un resumen de los ingresos ordinarios y costos de ventas reconocidos en los resultados del periodo que se informa relacionados con el contrato firmado con Lotercoms S.A., se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos ordinarios	4,433,427.98	4,540,558.52
Costos de venta	-3,876,662.30	-4,174,785.67
Utilidad bruta	556,765.68	365,772.85
Margen de utilidad bruta	-14.36%	-8.76%

Durante el año 2017, las partes acordaron que los ingresos por servicios de construcción y servicios de gerencia de proyectos sean determinados exclusivamente sobre los costos directos del proyecto inmobiliario denominado "La Victoria". Los resultados de los años 2018 y 2017 muestran el margen de utilidad del proyecto inmobiliario denominado "La Victoria" considerando que los servicios prestados fueron determinados exclusivamente sobre los costos directos de dicho proyecto inmobiliario.

**d) Otros proyectos inmobiliarios:**

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de Compañía informa que ha iniciado los siguientes proyectos inmobiliarios:

- i) Proyecto Tumbaco: Proyecto que plantea la construcción de casas y departamentos en el sector de Tumbaco del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía efectuó inversiones en este proyecto por el valor de US\$618,086.17.
- ii) Proyecto Mitad del mundo: Proyecto que plantea la construcción de casas y departamentos en el sector de San Antonio de Pichincha del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía efectuó inversiones en este proyecto por el valor de US\$132,470.11.
- iii) Proyecto Bahía: Proyecto que plantea la construcción de un edificio de departamentos en la ciudad de Bahía de la provincia de Manabí.
- iv) Otros proyectos: Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios propios y servicios de construcción de proyectos inmobiliarios por cuenta de terceros.

Estos proyectos inmobiliarios se encuentran en fase de planificación. La Administración de la Compañía estima que la construcción y comercialización de estos proyectos inmobiliarios iniciará durante el segundo semestre del 2019. Las proyecciones financieras elaborados por la Compañía establecen que no asumirá pérdidas provenientes del desarrollo de estos proyectos inmobiliarios.

**e) Bonos de la vivienda recibidos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda**

Para la construcción del proyecto inmobiliario Divino Niño, la Compañía recibió bonos no reembolsables entregados por el Gobierno de la República del Ecuador (a través del Banco del Estado y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda) para la construcción de viviendas de interés social de personas de bajos recursos que previamente fueron calificados en el Sistema de Incentivos de Vivienda.

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros de la Compañía muestran pasivos contractuales por el valor de US\$4,289,657.37 (2017: US\$4,824,176.82) que incluyen bonos no reembolsables recibidos del Banco del Estado y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda por el valor de US\$3,552,500.00 (2017: US\$4,362,500.00). La Administración de la Compañía estima liquidar los bonos no reembolsables cuando los clientes firmen el acta entrega de los departamentos que prometieron adquirir (beneficiarios finales del bono)

Los bonos recibidos forman parte de una línea de crédito aprobada a favor de la Compañía por el valor de US\$19,400,000.00 que serán desembolsados de la siguiente manera: i) préstamos otorgados por el Banco de Desarrollo por el valor de US\$5,000,000.00 (Ver comentarios adicionales en la Nota 19), y, ii) bonos de la vivienda no reembolsables otorgados por el Banco del Estado y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda por el valor de US\$14,400,000.00 (Ver comentarios adicionales en la Nota 22).

**f) Garantías entregadas**

***Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Divino Niño.***

Con fecha 29 de septiembre del 2015, la Compañía constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Divino Niño con el objetivo principal de administrar de los recursos económicos del proyecto inmobiliario Divino Niño provenientes de:

- El préstamo recibido del Banco de Desarrollo (Ver comentarios adicionales en la Nota 18)
- Los bonos de desarrollo recibidos del Banco del Estado y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (Ver comentarios adicionales en el literal e) de esta Nota 1.4 y en la Nota 22)
- Las ventas de los inmuebles construidos en el proyecto inmobiliario Divino Niño (Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1.4)
- Los anticipos recibidos de clientes del proyecto inmobiliario Divino Niño.

En cumplimiento de los objetivos del Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Divino Niño, los recursos provenientes del proyecto inmobiliario Divino Niño son depositados en una cuenta corriente del Banco Bolivariano S.A. a nombre del Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Divino Niño. Estos recursos son registrados en calidad de aportes de BMV Inmobiliaria, los cuales podrán ser utilizados para:

- Ejecutar el proyecto inmobiliario Divino Niño conforme al cronograma de obra presentado por BMV Inmobiliaria,
- Cancelar obligaciones financieras con el Banco del Estado (acreedor privilegiado),
- Cancelar obligaciones adquiridas por el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Divino Niño, y,
- Devolver los recursos remanentes a BMV Inmobiliaria.

***Hipoteca de inmuebles.***

La Administración de la Compañía informa que, con el objetivo de garantizar el buen uso de los recursos recibidos, hipotecó los siguientes inmuebles:

- Un terreno de propiedad de la compañía relacionada Lotercoms S.A. que tiene una extensión de 274,743.50 metros cuadrados y un avalúo comercial de US\$21,364,054.56. Sobre este inmueble se construye el proyecto inmobiliario "La Victoria".
- 399 lotes de terreno de propiedad de BMV Inmobiliaria con un avalúo comercial de US\$4,302,031.87, sobre los cuales se construye parte del proyecto Divino Niño.

**1.5 Devolución del Impuesto al Valor Agregado - IVA**

Al 31 de diciembre del 2018, el IVA pagado en las adquisiciones de bienes y servicios del proyecto inmobiliario Divino Niño fue cargado a los costos de producción de dicho proyecto. Por lo tanto, el IVA pagado no fue reconocido como crédito tributario.

La Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo y estabilidad y equilibrio fiscal, emitida el 21 de agosto del 2018, establecen las siguientes reformas tributarias relevantes para la Compañía:

- La devolución del IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, y,
- Una tarifa del 0% del Impuesto al Valor Agregado en servicios de construcción de viviendas de interés social.

Para acogerse a estos beneficios, los proyectos de vivienda de interés social deberán ser calificados previamente por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que se encuentra evaluando la posibilidad de solicitar la devolución del Impuesto al Valor Agregado pagado en las adquisiciones de bienes y servicios del proyecto inmobiliario Divino Niño.

**1.6 Unidad de análisis financiero.**

Las transacciones efectuadas por la Compañía relacionadas con la actividad inmobiliaria se encuentran sujetas a las Normas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. De conformidad con el Artículo 19 del Reglamento a la Ley de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos vigente, la Compañía se encuentra obligada a reportar y remitir a la Unidad de Análisis Financiero, los siguientes reportes

- a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROI), en el término establecido en el artículo 4 letra d) de la Ley (4 días contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones). Para el efecto, se adjuntará todos los sustentos del caso debidamente suscritos por el oficial de cumplimiento.
- b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días (RESU). El término para el cumplimiento de esta obligación de reporte se encuentra fijado en el artículo 4 letra c) de la Ley (15 días posteriores al fin de cada mes).
- c) Reporte de sus propias operaciones nacionales e internacionales que superen el umbral legal, conforme lo establece el artículo 4 letra e) de la Ley (15 días posteriores al fin de cada mes).

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las operaciones y transacciones antes señaladas que se realicen con jurisdicciones consideradas como paraísos fiscales por el la República del Ecuador deberán ser reportadas obligatoriamente conforme lo determina la Ley.

A criterio de la Administración de la Compañía, durante el año 2018 se han entregado los reportes requeridos por la Unidad de Análisis Financiero de forma oportuna, por lo tanto, considera que se ha dado adecuado cumplimiento a estas obligaciones y a los procedimientos y controles internos implementados que constan en el Manual sobre Mecanismos para Control y Prevención al Lavado de Activos.

### **1.7 Entorno económico**

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

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

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

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

## **2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

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

### **2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF**

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas e información adicional relevante.

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

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

## 2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros

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

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

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

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

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

## 2.3 Cambios en las políticas contables

### 2.3.1 Aplicación inicial de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:

A continuación, un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF que fueron aplicadas por primera vez en la emisión de los estados financieros adjuntos.

<u>Norma</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Fecha de aplicación inicial obligatoria:</u>
NIIF-15:	Mayo del 2014	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero del 2018
NIIF-9:	Julio del 2014	Instrumentos financieros	1 de enero del 2018
CNIIF-22:	Diciembre del 2016	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero del 2018
Modificaciones a NIIF-2:	junio del 2016	Modificaciones a la clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero del 2018
Modificaciones a NIC-40:	Diciembre del 2016	Requerimientos para efectuar una transferencia a o desde propiedades de inversión	1 de enero del 2018
Mejoras anuales del ciclo 2014 - 2016:	Diciembre del 2016	Modificaciones a las fechas de vigencia de ciertos párrafos de la NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF y modificaciones para aplicar el valor razonable en la valuación de inversiones en asociadas y negocios conjuntos mantenidas por entidades específicas	1 de enero del 2018

Excepto por lo mencionado en los literales a) y b) siguientes, la Administración de la Compañía informa que no existieron efectos significativos provenientes de la adopción inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones

a) **NIIF-9: Instrumentos financieros.**

La "NIIF-9: Instrumentos financieros" 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 para 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 esta Norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) 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 pasivos financieros.

**Resumen de los efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9:**

De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros de la Compañía fueron elaborados de conformidad con los requerimientos contenidos en NIIF-9. La fecha de aplicación inicial de esta nueva norma fue el 1 de enero del 2018.

Un resumen de las políticas utilizadas por la Administración de la Compañía para el reconocimiento, medición inicial y posterior y presentación de instrumentos financieros se muestra a continuación.

**Activos financieros**

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los activos financieros identificados por la Administración de la Compañía fueron clasificados en los estados financieros como:

- **Efectivo y equivalentes de efectivo:** Muestran el dinero disponible en efectivo, los depósitos a la vista y las inversiones a plazo fijo con vencimiento menor a 90 días contados desde la fecha de contratación del instrumento financiero. Los depósitos a la vista y las inversiones a plazo fijo fueron realizados en entidades del sistema financiero nacional.
- **Inversiones corrientes:** Muestra las inversiones en entidades del sistema financiero ecuatoriano con vencimientos superiores a 90 días y menores a 1 año, contados desde la fecha de contratación de estos instrumentos.
- **Deudores comerciales:** Muestran los montos adeudados por clientes por los servicios prestados en el curso normal de los negocios. El período promedio de cobro de la venta de bienes y prestación de servicios es inferior a 90 días.
- **Otras cuentas por cobrar:** Muestran los por préstamos efectuados a partes relacionadas que devengan ingresos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional y otras cuentas por cobrar menores.

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

• **Reconocimiento inicial**

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

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

• **Baja de activos financieros**

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

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

• **Deterioro de activos financieros**

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

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

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

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

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

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

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

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye con base en las pérdidas crediticias esperadas de un activo financiero aplicando el enfoque simplificado. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

**Pasivos financieros**

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

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

- **Obligaciones financieras corrientes y no corrientes:** Muestran los préstamos obtenidos por la Compañía provenientes de entidades del sistema financiero que devengan intereses a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano.
- **Acreedores comerciales:** Muestran los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios que son adquiridos en el desempeño normal de sus operaciones. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales es inferior a 90 días.
- **Otras cuentas por pagar:** Muestran los préstamos recibidos de partes relacionadas que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional y otras cuentas por pagar menores

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

- **Reconocimiento inicial y baja de pasivos financieros**

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

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

- **Clasificación de los pasivos financieros:**

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

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

- **Medición inicial:**

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

- **Medición posterior:**

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

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

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

- **Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por el valor de los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

**Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9:**

Un resumen de los principales efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma se muestra a continuación:

- **Clasificación de activos financieros:**

La Administración de la Compañía informa que los activos financieros incluidos en los estados financieros emitidos el 1 de enero del 2018 fueron clasificados de acuerdo con los requerimientos de la "NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición". Dichos estados financieros incluyeron exclusivamente activos financieros de la categoría préstamos y cuentas por cobrar, así como de la categoría mantenidos hasta el vencimiento.

La Administración de la Compañía informa que en la fecha de aplicación inicial de NIIF-9: i) todos los activos financieros de la Compañía fueron clasificados en la categoría "medidos al costo amortizado", y, ii) no se reconocieron activos financieros de las categorías "medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral" y "medidos a valor razonable con cambios en resultados".

- **Medición de activos financieros:**

La Administración de la Compañía informa que los activos financieros incluidos en los estados financieros emitidos el 1 de enero del 2018 fueron medidos al costo amortizado de acuerdo con los requerimientos de la "NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición"

En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-9, todos los activos financieros mencionados en el párrafo anterior fueron medidos al costo amortizado, es decir, no existieron modificaciones en su medición.

- **Pérdidas crediticias esperadas:**

La Administración de la Compañía informa que la provisión para cuentas incobrables incluida en los estados financieros emitidos el 1 de enero del 2018 fue establecida con base en las pérdidas incurridas de acuerdo con los requerimientos de la "NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición"

Con base en los requerimientos de NIIF-9 y en la información financiera histórica, la Administración de la compañía decidió no modificar sus estimaciones relacionadas con el deterioro de los activos financieros identificados. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos reconocen las pérdidas crediticias esperadas de sus activos financieros utilizando el enfoque general, excepto para deudores comerciales en el que se aplicó el enfoque simplificado.

- **Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial:**

De acuerdo con la sección 7 de la "NIIF-9: Instrumentos financieros", la Administración de la Compañía utilizó las siguientes soluciones prácticas en la aplicación inicial de esta nueva norma:

- La Administración de la Compañía aplicó la NIIF-9 desde el 1 de enero del 2018. Los efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma fueron determinados de forma retroactiva sin presentar estados financieros reexpresados de periodos anteriores.
- En la fecha de aplicación inicial, la Compañía evaluó si un activo financiero cumple las condiciones para clasificarse como medido al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a esa fecha
- La determinación de si ha habido un incremento significativo en el riesgo crediticio de un activo financiero fue establecido utilizando la información razonable y sustentable que estuvo disponible en la fecha de aplicación inicial de esta nueva norma
- La determinación de las pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar a deudores comerciales fue establecida con base en el enfoque simplificado, es decir, reconociendo las pérdidas por deterioro por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo financiero.

**b) NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.**

En mayo del 2014 se emitió la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes", que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-18: Ingresos ordinarios", "NIC-11: Contratos de Construcción" y las interpretaciones respectivas. En septiembre del 2015, se estableció que estas modificaciones se aplicarán a partir del 1 de enero del 2018, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de los siguientes pasos:

- **Paso 1:** Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- **Paso 2:** Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- **Paso 3:** Determinar el precio de la transacción.
- **Paso 4:** Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- **Paso 5:** Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios relacionados con una obligación de desempeño particular es transferido al cliente.

La NIIF-15: añade lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas, así como también requiere amplias revelaciones

**Resumen de los efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-15**

De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros separados de la Compañía fueron elaborados de conformidad con los requerimientos contenidos en NIIF-15. La fecha de aplicación inicial de esta nueva norma fue el 1 de enero del 2018.

Un resumen de las políticas utilizadas por la Administración de la Compañía para el reconocimiento, medición y presentación de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes se muestra a continuación.

• **Acuerdos comerciales identificados:**

La Administración de la Compañía informa que mantiene contratos y acuerdos con clientes que cumplen con los siguientes criterios:

- a) Las partes han aprobado por escrito el contenido del contrato y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones.
- b) La Compañía puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir.
- c) La Compañía puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir.
- d) El contrato tiene fundamento comercial.
- e) Es probable que la Compañía recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

La Administración de la Compañía informa que mantiene los siguientes contratos firmados con clientes corporativos y acuerdos comerciales con pacientes particulares. Estos contratos y acuerdos comerciales con sus clientes establecen los criterios mencionados anteriormente.

- **Ingresos por venta de bienes:** Corresponde a ingresos provenientes de la venta de departamentos a clientes particulares del proyecto inmobiliario "Divino Niño".
- **Ingresos por la prestación de servicios:** Corresponde a ingresos provenientes de la prestación de servicios de gestión de gerencia y servicios de construcción a la compañía relacionada Lotercoms S.A. relacionados con el proyecto inmobiliario "la Victoria"

• **Obligaciones de desempeño:**

Es cada compromiso de transferir al cliente un bien o servicio (o un grupo de bienes o servicios) que es distinto. Un bien o servicio que se compromete con un cliente es distinto si se cumple los dos criterios siguientes:

- el cliente puede beneficiarse del bien o servicio en sí mismo o junto con otros recursos que están ya disponibles para él; y
- el compromiso de la entidad de transferir el bien o servicio al cliente es identificable por separado de otros compromisos del contrato.

La Administración de la Compañía determinó que las obligaciones contractuales se satisfacen mediante la transferencia de los bienes y servicios comprometidos en los contratos firmados con clientes. Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de los contratos con clientes son reconocidos en los resultados del periodo en que se satisfacen las siguientes obligaciones de desempeño:

- **Ingresos por venta de bienes:** Estos ingresos son reconocidos en los resultados en el momento en que la obligación de desempeño se satisface, es decir, cuando los bienes son entregados a los clientes y se firma la respectiva acta de entrega,
- **Ingresos por la prestación de servicios:** Estos ingresos son reconocidos durante el tiempo de vigencia del contrato firmado con el cliente considerando que corresponde a un activo en proceso de elaboración que el cliente controla a medida que avanza el proyecto inmobiliario. El método utilizado por la Compañía para medir la satisfacción de las obligaciones de desempeño se basa en los costos incurridos en el proyecto inmobiliario más las compensaciones que espera recibir a cambio de los servicios prestados hasta el cierre del periodo que se informa.

• **Precio de la transacción:**

La Administración de la Compañía informa que el precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con los clientes. Los precios establecidos se encuentran claramente definidos en los contratos con clientes. Estos precios son fijos, sin financiamiento y considerando que serán cobrados en efectivo.

Los contratos con clientes particulares establecen listas de precios fijos de los productos comercializados por la Compañía, las cuales fueron establecidas considerando los precios independientes de productos con características similares dentro del territorio ecuatoriano.

En el caso de clientes corporativos, las partes establecieron porcentajes fijos de comisión por los servicios de gestión de gerencia del proyecto inmobiliario y los servicios de construcción (Ver comentarios adicionales en el literal c) de la Nota 1.4), los cuales fueron establecidas considerando los precios independientes de servicios con características similares dentro del territorio ecuatoriano. Para clientes particulares, los precios de los productos comercializados por la Compañía son previamente acordados entre las partes.

• **Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño:**

El precio de la transacción se distribuye a cada obligación de desempeño por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual la Compañía espera tener derecho a cambio de transferir los bienes comprometidos.

Para los contratos de venta de bienes, la asignación del precio de la transacción fue realizada considerando que la única obligación de desempeño de la Compañía es la transferencia de los bienes comprometidos con los clientes. Para los contratos de servicios prestados, la asignación del precio de la transacción fue realizada considerando los porcentajes de comisiones establecidos en el literal c) de la Nota 1.4 y el método utilizado por la Compañía para medir la satisfacción de las obligaciones de desempeño durante el periodo del contrato

La Administración de la Compañía distribuye el precio de la transacción a cada obligación de desempeño identificada basándose en el precio relativo de venta independiente. El precio de venta independiente es el precio al que una entidad vendería un bien o servicio comprometido de forma separada a un cliente. Los ingresos financieros son reconocidos mensualmente hasta la fecha en que son exigibles.

• **Medición y reconocimiento en los registros contables:**

Los ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos y acuerdos con clientes y los costos incurridos para cumplir con dichos contratos fueron reconocidos de la siguiente manera:

- **Ingresos de actividades ordinarias:** Son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando (o a medida que) una obligación de desempeño se satisface. Los ingresos reconocidos corresponden al importe del precio de la transacción asignado a cada obligación de desempeño satisfecha.
- **Pasivos contractuales:** Son obligaciones de transferir bienes a clientes por los que la entidad ha recibido una contraprestación (o se ha vuelto exigible) del cliente. Los pasivos contractuales incluyen la facturación de obligaciones de desempeño no satisfechas (ingresos no devengados) y los anticipos recibidos de clientes.
- **Activos contractuales:** Son los costos incurridos para cumplir los contratos mantenidos con clientes siempre que dichos costos cumplan los siguientes criterios: i) se relacionan directamente con un contrato o con un contrato esperado que la entidad puede identificar de forma específica, ii) los costos generan o mejoran recursos de la entidad que se utilizarán para satisfacer (o para continuar satisfaciendo) obligaciones de desempeño en el futuro, y, iii) se espera que sean recuperables. Los costos incurridos para obtener un contrato con un cliente son reconocidos como parte de los activos contractuales.

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

- **Amortización de activos contractuales:** Corresponde a la amortización sistemática del activo contractual que es congruente con la transferencia al cliente de los bienes y servicios con los que se relaciona dicho activo. Las amortizaciones del activo contractual son reconocidas en los resultados del periodo que se informa cuando (o a medida que) una obligación de desempeño se satisface.
- **Deterioro de activos contractuales:** Se reconoce en los resultados del periodo que se informa el deterioro del valor en la medida que el importe en libros de los activos contractuales supere:
  - a) El importe pendiente de la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de los bienes o servicios con los que se relaciona el activo, menos,
  - b) Los costos relacionados directamente con la provisión de esos bienes o servicios y que no se han reconocido como gasto

**Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-15**

Excepto por lo mencionado a continuación, al concluir el proceso de adopción inicial de la NIIF-15, la Administración de la Compañía no determinó efectos significativos en el reconocimiento, medición y presentación de los estados financieros separados emitidos al 1 de enero y 31 de diciembre del 2018.

Al 1 de enero del 2018, la Administración de la Compañía reconoció en sus estados financieros las siguientes reclasificaciones:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 1 de enero del 2018</u>		<u>Variación</u>
		<u>NIIF-15</u>	<u>NIC-18</u>	
<u>Activos:</u>				
Activos contractuales	(1)	697,799.09	-	697,799.09
Inventarios	(1)	12,831,832.32	13,529,631.41	(697,799.09)
Utilidad bruta		13,529,631.41	13,529,631.41	
<u>Pasivos</u>				
Otras cuentas por pagar	(2)	2,143,484.31	6,967,661.13	(4,824,176.82)
Pasivos contractuales	(2)	4,824,176.82	-	4,824,176.82
Utilidad bruta		6,967,661.13	6,967,661.13	

**Aclaraciones de las variaciones:**

- (1) Activos contractuales por el valor de US\$697,799.09: Corresponden a costos incurridos por la Compañía que se relacionan con la prestación de servicios de construcción y servicios de gestión de gerencia de proyectos inmobiliarios con obligaciones de desempeño que aún no han sido satisfechas. Al 31 de diciembre del 2017, estos valores fueron presentados en el rubro inventarios.
- (2) Pasivos contractuales por el valor de US\$4,824,176.82: Corresponden a anticipos recibidos de clientes y bonos no reembolsables recibidos del Banco del Estado y el Ministerio de Desarrollo Urbano y la Vivienda a favor de clientes previamente calificados en el Sistema de Incentivos de la Vivienda. La Administración de la Compañía estima liquidar los bonos no reembolsables durante el segundo semestre del año 2019, en la medida que se entreguen los departamentos que los clientes prometieron adquirir. Al 31 de diciembre del 2017, estos valores fueron presentados en el rubro otras cuentas por pagar.

• **Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial:**

De acuerdo con el literal b) del párrafo C3 de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes", la Administración de la Compañía utilizó las siguientes soluciones prácticas en la aplicación inicial de esta nueva norma:

- La Administración de la Compañía aplicó la NIIF-15 desde el 1 de enero del 2018. Los efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma fueron determinados de forma retroactiva sin presentar estados financieros reexpresados de periodos anteriores.
- La aplicación retroactiva se efectuó solo a contratos que no estuvieron completados en la fecha de aplicación inicial. Por lo tanto, la Compañía no determinó los efectos retroactivos de: i) los contratos que comenzaron y finalizaron durante el año terminado el 31 de diciembre del 2017, y, ii) los contratos terminados en la fecha de aplicación inicial de esta nueva norma
- Los efectos retroactivos de la aplicación inicial fueron establecidos considerando las modificaciones contractuales que hayan tenido lugar antes de la fecha de aplicación inicial de esta nueva norma
- Para la determinación de los posibles efectos provenientes de la aplicación inicial y posterior de NIIF-15, la Administración de la Compañía consideró que todos los acuerdos comerciales mantenidos con sus clientes forman parte de una de las diferentes agrupaciones de contratos mencionados en la sección "contratos con clientes" del literal a) de la Nota 2.18, los cuales proporcionan derechos y obligaciones para cada una de las partes.

### **2.3.2 Nuevas normas e interpretaciones publicadas.**

Un resumen de las nuevas normas e interpretaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos se muestra a continuación. Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros emitidos a partir de las fechas indicadas en el cuadro siguiente, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

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

La Administración de la Compañía estima que no existirán efectos significativos provenientes de la adopción inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, excepto los provenientes de la adopción inicial de NIIF-16, los cuales se muestran a continuación. Esta conclusión proviene de una evaluación general de los requerimientos de adopción inicial contenidos en estas nuevas normas e interpretaciones.

Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que concluya el proceso de adopción inicial de los requerimientos de reconocimiento, medición y presentación incluidos en dichas normas.

#### **a) NIIF-16: Arrendamientos.**

En enero del 2016 se emitió la "NIIF-16: Arrendamientos", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-17: Arrendamientos" y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, informamos que se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes".

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

• **Requerimientos para arrendatarios:**

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

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el activo por derecho de uso puede medirse aplicando el modelo de costo o el modelo de valor razonable. Al aplicar el modelo de costo, el activo por derecho de uso será depreciado durante su vida útil y sujeto a una revisión anual para determinar posibles pérdidas por deterioro. Al aplicar el modelo de valor razonable, el activo por derecho de uso será medido de acuerdo con la naturaleza del activo arrendado y los requerimientos establecidos en la "NIC-40: Propiedades de inversión", o la "NIC-16: Propiedades, planta y equipo". Los resultados del periodo que se informa incluirán los gastos financieros derivados de los pasivos por arrendamiento con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Un arrendatario puede optar por no aplicar las políticas mencionadas en los párrafos anteriores en los siguientes casos: i) para contratos de arrendamiento a corto plazo y, ii) para contratos de arrendamiento cuyo activo subyacente es de bajo valor. En estos casos, el arrendatario reconocerá únicamente un gasto por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento.

• **Requerimientos para arrendadores:**

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

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

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

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

**Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-16**

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía informa que no ha concluido el proceso de implementación de NIIF-16. La Administración de la Compañía estima que los efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-16 no serán significativos considerando los estados financieros en su conjunto. La medición de los efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma será determinada cuando concluya el proceso de implementación de NIIF-16 y posteriormente reconocidas en los estados financieros emitidos al 1 de enero del 2019

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía informa que mantiene vigentes 2 contratos de arrendamiento o contratos que podrían contener un arrendamiento implícito.

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

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

**c) Marco conceptual**

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

**d) NIIF-17: Contratos de seguros**

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

**2.3.3 Modificaciones a las NIIF publicadas:**

A continuación, un resumen de las modificaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos. Estas modificaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

<b>Norma</b>	<b>Fecha de emisión</b>	<b>Tipo de cambio</b>	<b>Fecha de aplicación inicial obligatoria:</b>
NIC-19:	Febrero del 2018	Reconocimiento de una modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero del 2019
NIC-28:	Octubre del 2017	Medición de las participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2019
Mejoras anuales del ciclo 2015 - 2017:	Diciembre del 2017	1) Guías para la aplicación del método de adquisición a tipos particulares de combinaciones de negocios, 2) Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas, 3) Reconocimiento de impuestos corrientes y diferidos sobre dividendos y 4) Costos por préstamos susceptibles de capitalizar	1 de enero del 2019
NIC-1 y NIC-8:	Octubre del 2018	Definición de materialidad o importancia relativa	1 de enero del 2020
NIIF-3:	Octubre del 2018	Definición de un negocio en una combinación de negocios	1 de enero del 2020
NIIF-10:	Septiembre del 2014	Registro de la pérdida de control de subsidiarias.	No definida
NIC-28:	Septiembre del 2014	Registro de las ganancias o pérdidas proveniente de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	No definida

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

#### **2.4 Moneda funcional y moneda de presentación**

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

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

#### **2.5 Efectivo y equivalentes**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, así como notas de crédito negociables, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

#### **2.6 Activos financieros (hasta el 31 de diciembre del 2017)**

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los activos financieros identificados por la Administración de la Compañía fueron clasificados en las siguientes partidas de los estados financieros:

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

- **Reconocimiento inicial y baja de activos financieros**

Los activos financieros fueron reconocieron en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convirtió en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía dio de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiraron los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfirieron de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

- **Clasificación de activos financieros**

La Compañía clasificó sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación dependió del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determinó la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- **Medición inicial y posterior**

Los activos financieros fueron medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía midió el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se midieron al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocieron y calcularon utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés fue inmaterial.

- **Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que fueron medidos al costo amortizado fueron evaluados para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Si existió evidencias, la Compañía determinó el importe de cualquier pérdida por deterioro considerando si existió evidencia objetiva individual de deterioro del valor para activos financieros que sean individualmente significativos, e, individual y colectivamente para activos financieros que no fueron significativos.

Entre la evidencia objetiva de que los activos financieros medidos al costo amortizado estaban deteriorados incluyó: i) experiencia pasada de la Compañía, ii) dificultades financieras de los clientes, iii) un entorno económico desfavorable, iv) incrementos en el número de pagos atrasados, v), así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor fue la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros de los activos financieros se redujo directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se redujo a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituyó en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas. Cuando la Compañía consideró que una cuenta por cobrar comercial no fue recuperable, se dio de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

- **Activos financieros identificados:**

Al 31 de diciembre del 2017, todos los activos financieros identificados por la Compañía fueron clasificados en la categoría préstamos y cuentas por cobrar, así como en la categoría mantenidos hasta el vencimiento.

Los activos financieros identificados fueron medidos inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición de dicho activo. Luego de la medición inicial, los activos financieros son medidos al costo amortizado

Las pérdidas por deterioro de los activos financieros fueron determinados estableciendo la diferencia entre el importe en libros del instrumento financiero y el valor presente de los flujos futuros estimados de dicho activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

## **2.7 Pasivos financieros (hasta el 31 de diciembre del 2017)**

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

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

- **Reconocimiento inicial y baja de pasivos financieros**

Los pasivos financieros fueron reconocidos en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convirtió en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía dio de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiraron los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía, y, iii) se transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

- **Clasificación de pasivos financieros**

La Compañía clasificó sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación dependió del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determinó la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- **Medición inicial y posterior**

Los pasivos financieros fueron medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía midió el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos se midieron al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocieron y calcularon utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés fue inmaterial.

- **Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

- **Pasivos financieros identificados:**

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, todos los pasivos financieros identificados por la Compañía fueron clasificados como medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros identificados fueron medidos inicialmente por su valor razonable. Luego de la medición inicial, los pasivos financieros son medidos al costo amortizado.

## **2.8 Inventarios**

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o al valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios se determina usando el método promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. En caso de ser necesario, los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia o deterioro, las cuales son determinadas en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta.

Durante los años 2018 y 2017, la Administración de la Compañía determinó el costo de construcción de los inmuebles producidos mediante la división de los costos incurridos y por incurrir para el número de unidades que se planificó producir en cada etapa del proyecto inmobiliario. El costo unitario determinado fue utilizado para establecer los costos de los bienes vendidos reconocidos en los resultados del periodo que se informa. En el caso de los costos directos de construcción se determinaron diferencias entre los costos incurridos y los costos establecidos en el control presupuestario (costeo estándar) que fueron reconocidos en los resultados del periodo que se informa.

## **2.9 Activos no corrientes disponibles para la venta**

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros se espera que sea recuperable a través de una operación de venta y no mediante el uso continuo del activo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual. Los activos no corrientes disponibles para la venta se miden al menor entre su valor en libros y el valor razonable menos los gastos asociados a su disposición.

## **2.10 Propiedades de inversión**

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

- **Medición inicial:**

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

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

- **Medición posterior al reconocimiento inicial**

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

- **Depreciación**

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no mantiene propiedades de inversión sujetas a depreciación. Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

- **Disposición de propiedades de inversión**

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

## **2.11 Activos fijos**

Los activos fijos son bienes tangibles que posee una entidad para su uso en la producción o el suministro de bienes y servicios, para ser arrendados o para propósitos administrativos y que se espera utilizar durante más de un periodo contable

- **Medición inicial:**

Los activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de los activos, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

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

- **Medición posterior:**

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

- **Depreciación:**

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

Un resumen de las principales partidas de muebles y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación se muestran a continuación:

<u>Activo</u>	<u>Años</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Maquinaria y equipo	10
Equipo de computación	3
Vehículos	5

La Administración estimó que el valor residual de los activos fijos no es significativo y por lo tanto no fue incluido en la determinación de la depreciación de dichos activos. Cuando el valor en libros de los activos fijos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

- **Disposición de activos fijos:**

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

## 2.12 Activos intangibles

Los activos intangibles son aquellos activos no monetarios, sin sustancia física y que son susceptibles de ser identificados individualmente, ya porque sean separables o bien porque provengan de un derecho legal o contractual. Los activos intangibles adquiridos de forma separada corresponden a marcas adquiridas en el pasado que son utilizadas por la Compañía para la comercialización de sus productos.

- **Medición inicial**

Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos intangibles comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

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

- **Medición posterior**

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

- **Amortización**

La amortización de los activos intangibles se calcula de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Los programas de cómputo se deprecian utilizando una tasa del 10% anual. La Administración de la Compañía estimó que el valor residual de los activos intangibles no es significativo y por lo tanto no fue incluido en el cálculo de la amortización de dichos activos. Cuando el valor en libros de un activo intangible excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

- **Disposición de activos intangibles**

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

### **2.13 Deterioro del valor de los activos no financieros**

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

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

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

### **2.14 Obligaciones laborales**

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

- **Beneficios a corto plazo**

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

- **Participación laboral:** Corresponde al 15% de participación que los empleados tienen sobre las utilidades líquidas (diferencia entre ingresos y gastos de cada periodo contable) reportadas por los empleadores.

La participación laboral determinada se registra con cargo a los resultados del periodo que se informa y se muestra en el estado de resultados integrales de acuerdo con la función que desempeña el personal que recibirá el beneficio. La participación laboral deberá pagarse hasta el 15 de abril de cada año.

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

- **Beneficios post-empleo**

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

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

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los saldos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio representan el 100% del valor presente de los flujos de efectivo que la entidad estima cancelar por estos beneficios. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor presente de las provisiones para jubilación patronal y desahucio fue del 4.25% anual (2017: tasa del 4.02% anual) equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad, negociados en los Estados Unidos de Norteamérica. La moneda, el plazo y los términos de los bonos corporativos de alta calidad son congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo.

La Compañía determina anualmente el incremento de las provisiones de jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente utilizando el método de la unidad de crédito proyectada (reserva matemática calculada). Bajo el método de la unidad de crédito proyectada, los beneficios laborales definidos son reconocidos durante el periodo que los empleados presten sus servicios en la Compañía, considerando las condiciones del plan de beneficios y el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios laborales.

Las hipótesis actuariales utilizadas por el profesional independiente incluyen variables como: tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Los incrementos de la provisión para jubilación patronal y desahucio son reconocidos en los resultados del año, excepto por las ganancias (pérdidas) actuariales que son clasificados en otro resultado integral.

- **Beneficios por terminación**

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

## 2.15 Impuestos corrientes

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

- **Activos por impuestos corrientes**

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

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

- **Pasivos por impuestos corrientes**

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

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

Para los años 2018 y 2017, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa del 25%. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

- **Determinación del pasivo por impuesto corriente:** Para los años 2018 y 2017, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado.
- **Liquidación del pasivo por impuesto corriente:** Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal siempre y cuando no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del anticipo mínimo del impuesto a la renta.

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

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

## **2.16 Impuestos diferidos**

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

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

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

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

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

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

- **Registro de los impuestos corrientes y diferidos**

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

#### **2.17 Provisiones (excepto jubilación patronal y desahucio)**

La Administración de la Compañía reconoce una provisión cuando: i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación, y, iii) el monto puede estimarse de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

**Para cumplimiento de obligaciones con clientes:** La Compañía registra una provisión para el cumplimiento de obligaciones con clientes considerando los valores que tendría que desembolsar al cierre del período que se informa para cubrir daños y reparaciones de los departamentos entregados. Esta provisión fue estimada con base en información histórica mantenida por la Compañía

#### **2.18 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias (hasta el 31 de diciembre del 2017)**

Los ingresos fueron reconocidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pudo otorgar. Los ingresos por venta de bienes fueron reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan.

- **Ingresos por la venta de bienes:**

Los ingresos por venta de bienes son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: i) Se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos, derivados de la propiedad de dichos bienes, ii) La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, iii) Se puede medir con fiabilidad el importe de los ingresos, así como los correspondientes costos incurridos o por incurrir relacionados a dichos ingresos, iv) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, y, v) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad

- **Ingresos por la prestación de servicios:**

Los ingresos por venta de bienes son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: i) Se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos, derivados de la propiedad de dichos bienes, ii) La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, iii) Se puede medir con fiabilidad el importe de los ingresos, así como los correspondientes costos incurridos o por incurrir relacionados a dichos ingresos, iv) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, y, v) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad

#### **2.19 Costos y gastos**

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

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

#### **2.20 Gastos por arrendamientos**

La Administración de la Compañía informa que como arrendataria mantiene únicamente contratos de arrendamiento operativo. Los gastos por arrendamientos operativos se reconocen empleando el método de línea recta durante los plazos establecidos en los respectivos contratos.

#### **2.21 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 está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

#### **2.22 Otros resultados integrales**

El estado de resultados y otros resultados integrales incluye partidas de ingreso o gasto que no son reconocidos en los resultados del periodo que se informa. Estas partidas de ingreso o gasto son reconocidas en otro resultado integral agrupadas como "partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados" y "partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados". Las partidas de ingreso o gasto reconocidos en otro resultado integral se acumulan en cuentas patrimoniales del otro resultado integral.

- **Ganancias y/o pérdidas actuariales:**

Los estados financieros adjuntos reportan ganancias y/o pérdidas actuariales provenientes de beneficios laborales post- empleo agrupadas como "partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados" (ver comentarios adicionales en la Nota 2.13). Las ganancias y/o pérdidas actuariales se acumulan anualmente en la cuenta patrimonial otro resultado integral.

Al inicio de cada periodo contable, el saldo de la cuenta patrimonial otro resultado integral se transfiere íntegramente a la cuenta patrimonial resultados acumulados.

#### **2.23 Resultados acumulados**

- **Resultados acumulados a libre disposición**

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

- **Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez**

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

#### **2.24 Dividendos**

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

### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

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

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

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

- **Provisión por deterioro de cuentas por cobrar a deudores comerciales:** La provisión por deterioro de las cuentas por cobrar a deudores comerciales fue determinada utilizando el enfoque simplificado mencionado en el literal a) de la Nota 2.6. De acuerdo con este enfoque, la referida provisión refleja el valor de las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo financiero, las cuales fueron estimadas con base en información histórica mantenida por la Compañía.

Los incrementos y disminuciones de la provisión por deterioro de las cuentas por cobrar a deudores comerciales son cargados a los resultados del periodo que se informa. Las bajas de las cuentas por cobrar a deudores comerciales son reconocidas con cargo a esta provisión por deterioro.

- **Vida útil de activos fijos y activos intangibles:** Como se describe en la Notas 2.11 y 2.12, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de los activos fijos y los activos intangibles. Con la misma periodicidad la Compañía revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación y amortización de estos activos.
- **Deterioro de activos no financieros:** El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.13.
- **Beneficios sociales post-empleo:** Las principales hipótesis utilizadas en la elaboración de los cálculos actuariales para medir las provisiones de jubilación patronal y desahucio se detallan en la Nota 2.14.

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

- **Provisión para contingencias:** La Compañía registra una provisión para el pago de contingencias considerando los valores que tendría que cubrir si tuviera que cancelar todas las contingencias identificadas por la Administración. Ver comentarios adicionales en la Nota 2.17
- **Impuestos diferidos:** La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

**4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Un resumen de los instrumentos financieros se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Activos financieros corrientes:</u>		
Efectivo y equivalentes	1,035,395.33	930,914.90
Inversiones a corto plazo	1,250,000.00	1,250,000.00
Deudores comerciales	1,745,003.90	7,232,674.04
Otras cuentas por cobrar	553,430.40	697,321.59
<u>Total activos financieros corrientes:</u>	<u>4,583,829.63</u>	<u>10,110,910.53</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Obligaciones financieras	3,913,970.20	2,977,753.72
Acreedores	1,766,912.17	4,367,071.92
Otras cuentas por pagar	2,643,484.31	2,143,484.31
<u>Total pasivos financieros corrientes:</u>	<u>8,324,366.68</u>	<u>9,488,309.95</u>
<u>Pasivos financieros no corrientes:</u>		
Obligaciones financieras a largo plazo	1,510,023.08	2,507,326.61
<u>Total pasivos financieros no corrientes</u>	<u>1,510,023.08</u>	<u>2,507,326.61</u>
<u>Total pasivos financieros</u>	<u>9,834,389.76</u>	<u>11,995,636.56</u>
<u>Posición neta positiva de instrumentos financieros</u>	<u>-5,250,560.13</u>	<u>-1,884,726.03</u>
<u>Posición neta de instrumentos financieros corto plazo</u>	<u>-3,740,537.05</u>	<u>622,600.58</u>

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

**5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS**

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

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

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

### **Riesgo de mercado**

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

- **Riesgo de cambio:** Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.
- **Riesgo de precio:** Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de compra de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los precios de los bienes y servicios comercializados por la Compañía se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos por el mercado para productos o servicios con características similares.
- **Riesgo por tasa de interés:** La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

### **Riesgo de crédito**

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

Debido al giro del negocio, la Compañía vende los inmuebles construidos directamente al público en general. Los fondos recaudados por la Compañía provienen de: i) anticipos recibidos de clientes de acuerdo con las condiciones establecidos en las promesas de venta de los inmuebles que fueron firmadas con cada beneficiario, ii) bonos de la vivienda recibidos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como del Banco del Estado de acuerdo con los términos mencionados en los literales e) y f) de la Nota 1.5, y, iii) recaudación de los valores pendientes de cobro a los clientes en el momento de la firma de las escrituras de venta de los departamentos. Previo a la firma de las promesas de venta de los inmuebles, los clientes deben llenar solicitudes que son revisadas por el departamento de crédito, quienes establecen cupos, plazos y demás condiciones de pago. Los servicios de construcción prestados a compañías relacionadas mencionados en el literal c) de la Nota 1.4 son recaudados en plazos inferiores a 120 días.

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

### **Riesgo de liquidez**

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

Los resultados obtenidos por la Compañía durante los años 2018 y 2017 y las nuevas inversiones en proyectos inmobiliarios contribuyeron para que los pasivos financieros superen a los activos financieros (Ver Nota 4). Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que el apoyo financiero recibido de partes relacionadas le permitió no tener problemas de liquidez durante dichos años, ni se espera que los tenga en el corto plazo. Cuando existen excedentes de liquidez se efectúan inversiones a corto plazo en el sistema financiero nacional. La Administración de la Compañía en función de los excedentes de efectivo que mantenga establece planes de inversiones y usos.

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

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. Los activos y pasivos financieros de la Compañía corresponden a partidas clasificadas como corrientes, excepto las obligaciones financieras que son partidas clasificadas como no corrientes (Ver Nota 19)

Con el fin de mantener un margen suficiente y/o de respaldo para la administración del riesgo de liquidez, al 31 de diciembre del 2018, la Administración de la Compañía se encuentra buscando líneas de crédito en el sistema financiero ecuatoriano

#### **Riesgo de capital**

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

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2018 representan el 32.3% del activo total. El restante 67.7% de los activos de la Compañía son financiados principalmente con:

- Obligaciones financieras corrientes y no corrientes, así como préstamos recibidos de partes relacionadas incluidas en el rubro otras cuentas por pagar que devengan costos financieros explícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano (Ver comentarios adicionales en la Nota 15),
- Obligaciones laborales no corrientes que devengan costos financieros implícitos (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.14), y,
- Pasivos por impuestos diferidos, acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, obligaciones laborales corrientes, pasivos contractuales, pasivos por impuestos corrientes, provisiones y otros pasivos corrientes (obligaciones tributarias no vencidas) que no devengan costos financieros.

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

#### **Valor razonable de los instrumentos financieros**

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

### **6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo se muestra a continuación:

#### Composición de saldos:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bancos locales	1,034,103.69	925,285.86
Fondos rotativos	144.03	71.26
Cajas chicas	1,147.61	5,557.78
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>1,035,395.33</b>	<b>930,914.90</b>

### **7. INVERSIONES A CORTO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros adjuntos muestran inversiones a corto plazo por el valor de US\$1,250,000.00 que corresponden a cuatro depósitos a plazo fijo en el Banco Bolivariano C.A. que vencen el 28 de octubre del 2019 y devengan una tasa de interés efectiva anual del 7.0%.

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**8. DEUDORES COMERCIALES**

Un resumen de los deudores comerciales se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Deudores comerciales corrientes</u>		
Clientes no relacionados locales	920,777.31	4,009,438.85
Clientes relacionados locales	170,766.39	2,094,032.11
Ingresos por facturar a clientes relacionados	728,187.25	1,194,670.04
Subtotal	1,819,730.95	7,298,141.00
Deterioro acumulado de deudores comerciales	(74,727.05)	(65,466.96)
<u>Total deudores comerciales corrientes</u>	<u>1,745,003.90</u>	<u>7,232,674.04</u>

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

Un resumen de los deudores comerciales por vencimiento se detalla a continuación:

<u>Deudores comerciales por atiqüedad:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cartera vigente	1,745,430.64	6,932,841.01
Cartera vencida:		
De 0 a 90 días	-	95,957.17
De 91 a 180 días	-	78,266.62
De 181 a 360 días	-	131,452.83
Mas de 360 días e incobrables	74,300.31	59,623.37
<u>Saldo de deudores comerciales por vencimientos</u>	<u>1,819,730.95</u>	<u>7,298,141.00</u>

• **Deterioro acumulado de deudores comerciales**

La Administración de la Compañía reconoció incrementos en la provisión por deterioro de las cuentas por cobrar a deudores comerciales con el objetivo de que dicha provisión refleje las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo financiero utilizando el enfoque simplificado mencionado en el literal a) de la Nota 2.6.

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

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

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

Las pérdidas reconocidas fueron estimadas utilizando un porcentaje de 0.2% (2017: 0.3%) sobre los ingresos ordinarios del año 2018. El porcentaje utilizado fue obtenido de información financiera histórica mantenida por la Compañía en el año inmediato anterior (total ingresos reconocidos en el año que no fueron cobrados dividido para el total de ingresos reconocidos en dicho año).

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

• **Movimiento de la provisión por deterioro de deudores comerciales:**

Durante los años 2018 y 2017, la Compañía reconoció los siguientes movimientos en la provisión por deterioro de deudores comerciales

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	65,466.96	-
Incrementos	9,260.09	65,466.96
Saldo final	74,727.05	65,466.96

**9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de las otras cuentas por cobrar se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Partes relacionadas	(1)	462,417.07	610,833.26
Deudores varios no relacionados	(2)	91,013.33	86,488.33
<u>Total otras cuentas por cobrar</u>		553,430.40	697,321.59

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 37.

(2) Incluye un desembolso de US\$68,000.00 efectuado a favor del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en calidad de garantía de seriedad de oferta presentada (propuesta para desarrollar un nuevo proyecto inmobiliario).

**10. ACTIVOS CONTRACTUALES**

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran activos contractuales por el valor de US\$882,266.98 (2017: US\$697,799.09) que corresponden a los costos incurridos por la Compañía que se relacionan con la prestación de servicios de construcción y servicios de gestión de gerencia de proyectos inmobiliarios.

• **Movimientos de los activos contractuales:**

Un resumen de los movimientos de los activos contractuales se muestra a continuación:

<u>Movimiento:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Saldo inicial</u>	(1)	697,799.09	-
Incrementos de las provisiones		4,340,130.55	-
Disminución de provisiones	(2)	(4,155,662.66)	-
<u>Saldo final</u>		882,266.98	-

(1) Con fecha 1 de enero del 2018, la Administración de la Compañía reconoció en sus registros contables una reclasificación por el valor de US\$697,799.09 de conformidad con los requerimientos establecidos en NIIF-15. Los valores reclasificados provienen del rubro inventarios y corresponden a los costos incurridos que se relacionan con la prestación de servicios de construcción y servicios de gestión de gerencia de proyectos inmobiliarios con obligaciones de desempeño que aún no han sido satisfechas (Ver comentarios adicionales en el literal a) de la Nota 2.3.1)

(2) Incluye la amortización del activo contractual correspondiente a obligaciones contractuales satisfechas durante el periodo que se informa. Esta amortización fue reconocida en los resultados del periodo que se informa en el rubro costo de ventas (Ver comentarios adicionales en la Nota 33)

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

• **Composición del saldo de los activos contractuales:**

La composición de los activos contractuales se detalla a continuación:

<u>Nombre del proyecto inmobiliario</u>		<u>Al 31 de diciembre y 1 de enero del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2018</u>
Proyecto Tumbaco	(1)	618,086.17	536,676.48
Proyecto Mitad del mundo	(1)	132,470.11	61,295.25
Proyecto Casa Baca	(1)	109,521.24	85,449.54
Otros proyectos menores		22,189.37	14,377.82
<u>Saldo final</u>		<u>882,266.89</u>	<u>697,799.09</u>

(1) La Administración de la Compañía estima que la construcción y comercialización de estos proyectos inmobiliarios iniciará en el segundo semestre del año 2019

**11. INVENTARIOS**

Un resumen de los inventarios se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Mercadería en tránsito		20,970.04	-
Proyectos Divino Niño	(1)	7,927,362.44	4,812,204.33
Materiales o bienes para la construcción	(2)	6,248,539.58	8,019,627.99
<u>Total inventarios</u>		<u>14,196,872.06</u>	<u>12,831,832.32</u>

(1) Corresponde a los costos incurridos en la construcción del proyecto inmobiliario Divino Niño que la Administración de la Compañía estima serán liquidados durante el año 2019 (Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1.4).

(2) Incluye: terrenos por el valor de US\$5,999,258.59 (2017: US\$7,442,852.15) donde se construye el proyecto inmobiliario Divino Niño, y, ii) materiales de construcción por el valor de US\$249,280.99 (2017: US\$576,775.84)

• **Costo de ventas:**

Durante el año 2018, los consumos de inventarios reconocidos como costos de venta en el periodo que se informa ascendieron a US\$5,661,528.27 (2017: US\$14,661,891.81). Ver comentarios adicionales en la Nota 33

**12. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Un resumen de los activos por impuestos corrientes se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la fuente		39,750.60	48,499.30
Anticipos del impuesto a la renta		202,852.72	-
Impuesto a la salida de divisas		3,157.10	14,607.85
Otros activos por impuestos corrientes		22,247.19	269,787.65
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>		<u>268,007.61</u>	<u>332,894.80</u>

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

• **Movimientos de los activos por impuestos corrientes:**

Un resumen de los movimientos de los activos por impuesto a la renta corrientes se muestra a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Saldo inicial</u>	332,894.80	396,579.29
<u>Incrementos de:</u>		
Retenciones en la fuente	39,750.60	48,499.30
Anticipos del impuesto a la renta	202,852.72	143,275.84
Impuesto a la salida de divisas	3,157.10	14,607.85
Otros activos por impuestos corrientes	22,247.19	126,511.81
Subtotal	600,902.41	729,474.09
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(332,894.80)	(396,579.29)
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>268,007.61</u>	<u>332,894.80</u>

**13. ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros de la Compañía muestran activos no corrientes disponibles para la venta por US\$500,000.00 que corresponden al 63.42% de las acciones de la compañía El Motilón Sociedad Civil y Comercial que la Administración de la Compañía decidió vender.

La Compañía procedió a clasificar este terreno como parte de los activos no corrientes disponibles para la venta considerando que, al 31 de diciembre del 2018, se cumplían las siguientes condiciones:

- A esa fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía había diseñado un plan debidamente estructurado y bajo su control para la venta de estas acciones.
- Se esperaba que la recuperación del valor en libros de esta inversión provenga principalmente a través de la venta y no a través de su uso continuo.

**14. PAGOS ANTICIPADOS**

Un resumen de los pagos anticipados se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito tributario de IVA en compras	423,348.91	422,359.36
Crédito tributario por retenciones de IVA	10,066.81	22,560.19
Anticipos a proveedores (1)	367,366.00	550,044.46
Anticipos a empleados	9,587.61	18,954.45
<u>Total pagos anticipados</u>	<u>810,369.33</u>	<u>1,013,918.46</u>

(1) Corresponden a anticipos entregados a proveedores que la Administración de la Compañía estima que serán cancelados durante el año 2019. Estos anticipos corresponden principalmente a honorarios arquitectónicos, servicios prestados y para la compra de activos fijos.

**15. PROPIEDADES DE INVERSION**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros adjuntos muestran propiedades de inversión por el valor de US\$565,472.00 que corresponden a terrenos ubicados en la ciudad de Bahía, provincia de Manabí.

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las propiedades de inversión corresponden al 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Bahía 2013 que fueron adquiridos por el valor de US\$330,972.00, los cuales representan la titularidad legal de los terrenos ubicados en la ciudad de Bahía.

En la fecha de aplicación inicial de las NIIF, las propiedades de inversión fueron medidos en US\$665,472.00 que represente el costo atribuido establecido con base en un avalúo elaborado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías. Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que reconoció un crédito a la cuenta patrimonial adopción de las NIIF por primera vez por el valor de US\$234,500.00

La Administración de la Compañía informa que sobre estos terrenos se planifica la construcción de un edificio de departamentos (Ver comentarios adicionales en el literal d) de la Nota 1.4).

**16. ACTIVOS FIJOS**

Un resumen de los activos fijos se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Muebles y enseres	59,255.04	58,143.44
Equipo de oficina	15,935.48	13,135.88
Maquinaria y equipo	1,544,701.13	1,444,713.85
Equipo de computación	102,849.37	99,437.98
Vehículos y equipos de transporte	36,499.06	-
Subtotal	1,759,240.08	1,615,431.15
<u>(-) Depreciación acumulada</u>	<u>(717,749.17)</u>	<u>(545,155.94)</u>
<u>Total propiedades, planta y equipo:</u>	<u>1,041,490.91</u>	<u>1,070,275.21</u>

• **Movimientos de los activos fijos durante el 2018:**

Un resumen de los movimientos de los activos fijos durante el año 2018 se muestra a continuación:

<u>Movimientos del año</u>	<u>2018</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>	<u>Saldo final</u>
<u>Costo</u>				
Muebles y enseres	58,143.44	1,111.60	-	59,255.04
Equipo de oficina	13,135.88	2,799.60	-	15,935.48
Maquinaria y equipo	1,444,713.85	99,987.28	-	1,544,701.13
Equipo de computación	99,437.98	3,411.39	-	102,849.37
Vehículos y equipos de transporte	-	36,499.06	-	36,499.06
Subtotal	1,615,431.15	143,808.93	-	1,759,240.08
<u>Revaluaciones</u>				
<u>Depreciación acumulada</u>				
Muebles y enseres	(18,956.52)	(5,909.74)	-	(24,866.26)
Equipo de oficina	(1,625.27)	(1,370.14)	-	(2,995.41)
Maquinaria y equipo	(447,286.17)	(149,149.64)	-	(596,435.81)
Equipo de computación	(77,287.98)	(13,122.11)	-	(90,410.09)
Vehículos y equipos de transporte	-	(3,041.60)	-	(3,041.60)
Subtotal	(545,155.94)	(172,593.23)	-	(717,749.17)
<u>Total propiedades, planta y equipo:</u>	<u>1,070,275.21</u>	<u>(28,784.30)</u>	<u>-</u>	<u>1,041,490.91</u>

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

• **Movimientos de los activos fijos durante el 2017:**

Un resumen de los movimientos de los activos fijos durante el año 2017 se muestra a continuación:

Movimientos del año	2017			
	Saldo inicial	Adiciones	Reversiones	Saldo final
<u>Costo</u>				
Muebles y enseres	54,558.81	3,584.63	-	58,143.44
Equipo de oficina	8,210.00	4,925.88	-	13,135.88
Maquinaria y equipo	1,546,428.62	183,784.65	(285,499.42)	1,444,713.85
Equipo de computación	83,053.08	16,384.90	-	99,437.98
Subtotal	1,692,250.51	208,680.06	(285,499.42)	1,615,431.15
<u>Revaluaciones</u>				
<u>Depreciación acumulada</u>				
Muebles y enseres	(13,239.88)	(5,716.64)	-	(18,956.52)
Equipo de oficina	(470.46)	(1,154.81)	-	(1,625.27)
Maquinaria y equipo	(313,025.33)	(134,260.84)	-	(447,286.17)
Equipo de computación	(58,441.78)	(18,846.20)	-	(77,287.98)
Subtotal	(385,177.45)	(159,978.49)	-	(545,155.94)
<u>Total propiedades, planta y equipo:</u>	1,307,073.06	48,701.57	(285,499.42)	1,070,275.21

**17. ACTIVOS INTANGIBLES**

Un resumen de los activos intangibles se muestra a continuación:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Software y similares	149,416.84	149,416.84
Subtotal	149,416.84	149,416.84
<u>(-) Depreciación acumulada</u>	(122,860.85)	(100,372.73)
<u>Total activos intangibles:</u>	26,555.99	49,044.11

• **Movimientos de los activos intangibles:**

Un resumen de los movimientos de los activos fijos durante el año 2018 se muestra a continuación:

Movimientos:	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
<u>Saldo inicial</u>	49,044.11	71,991.77
Depreciación del año	-22,488.12	-22,947.66
<u>Saldo final</u>	26,555.99	49,044.11

**18. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran activos por impuestos diferidos de US\$19,383.32 (2017: US\$13,354.48) que provienen de las diferencias temporarias activas identificadas por la Administración de la Compañía.

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

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

• **Movimiento del año 2018:**

Un resumen de los movimientos de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se muestra a continuación:

<u>Diferencias temporarias activas</u>	2018			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Beneficios laborales no corrientes	-	20,918.00	-	20,918.00
Pasivos contractuales	53,417.92	56,615.28	(53,417.92)	56,615.28
Total diferencias temporarias activas	53,417.92	77,533.28	(53,417.92)	77,533.28
<u>Activos por impuestos diferidos determinados</u>	13,354.48	19,383.32	(13,354.48)	19,383.32
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>	13,354.48			19,383.32
Tasa promedio de impuesto a la renta	25.00%			25.00%

• **Movimiento del año 2017:**

Un resumen de los movimientos de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se muestra a continuación:

<u>Diferencias temporarias activas</u>	2017			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Beneficios laborales no corrientes	45,044.70	-	(45,044.70)	-
Provisión para cumplimiento a clientes	-	53,417.92	-	53,417.92
Total diferencias temporarias activas	45,044.70	53,417.92	(45,044.70)	53,417.92
<u>Activos por impuestos diferidos determinados</u>	9,909.83	11,751.94	(9,909.83)	11,751.94
Ajuste por cambio de tasa				1,602.54
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>				13,354.48
Tasa promedio de impuesto a la renta	22.0%			25.0%

**19. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Un resumen de las obligaciones financieras se muestra a continuación:

<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>		<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Total</u>
Banco Bolivariano	(1)	2,583,333.32	333,333.35	2,916,666.67
Bede	(2)	1,330,636.88	1,176,689.73	2,507,326.61
Subtotal		3,913,970.20	1,510,023.08	5,423,993.28
<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>				
Banco Bolivariano	(1)	1,500,000.00	-	1,500,000.00
Bede	(2)	1,247,115.24	2,507,326.61	3,754,441.85
Sobregiros bancarios		230,638.48	-	230,638.48
Subtotal		2,977,753.72	2,507,326.61	5,485,080.33

(1) Corresponden a préstamos recibidos del Banco Bolivariano S.A. por el valor de US\$3,250,000.00 (2017: US\$1,500,000.00) pagadero en cuotas mensuales hasta el 3 de febrero del 2020. Estos préstamos devengan costos financieros a una tasa de interés efectiva anual del 7.75% (2017: 9.33%). Los préstamos fueron concedidos con el aval de una hipoteca abierta de un terreno de propiedad de la compañía relacionada Consulterms S.A.

(2) Corresponde a un préstamo recibido del Banco de Desarrollo por un valor original de US\$3,500,000.00 que fue contratado a 5 años plazo y devenga costos financieros a la tasa del 6,5% anual más un año de gracia. Ver detalle de garantías entregadas e información adicional en el literal f) de la Nota 1.4. Los préstamos recibidos forman parte de una línea de crédito aprobada a favor de la Compañía por el valor de US\$19,400,000.00 que fue desembolsada de la siguiente manera: i) préstamos otorgados por el Banco de Desarrollo por un valor de US\$5,000,000.00, y, ii) bonos de la vivienda no reembolsables otorgados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda por el valor de US\$14,400,000.00.

**20. ACREEDORES COMERCIALES**

Un resumen de los acreedores comerciales se muestra a continuación:

<u>Composición:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
<u>Acreedores comerciales corrientes:</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores relacionados locales	(1)	1,054,099.13	2,705,675.04
Proveedores no relacionados locales		408,149.59	1,381,798.25
Proveedores no relacionados del exterior		-	(2,223.06)
Otros proveedores no relacionados locales		304,663.45	281,821.69
<u>Total acreedores comerciales</u>		<u>1,766,912.17</u>	<u>4,367,071.92</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 37.

**21. OBLIGACIONES LABORALES**

Un resumen de las obligaciones laborales se muestra a continuación:

<u>Composición</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Remuneraciones por pagar		23,539.91	116.29
Beneficios legales		20,180.23	9,798.34
Seguridad social		17,906.31	19,972.27
Participación laboral		268,327.63	703,149.29
Otros beneficios		-	6,253.98
<u>Total obligaciones laborales</u>		<u>329,954.08</u>	<u>739,290.17</u>

**Movimiento de las obligaciones laborales:**

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

<u>Movimiento:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Saldo inicial</u>		739,290.17	590,186.14
<u>Incrementos por:</u>			
Remuneraciones al personal		734,915.65	345,590.08
Participación laboral	(1)	268,327.63	703,213.31
Subtotal		1,742,533.45	1,638,989.53
<u>Disminuciones por:</u>			
Pagos de nómina del año		(709,430.08)	(345,242.65)
Pago de participación laboral		(703,149.29)	(554,456.71)
<u>Total obligaciones laborales</u>		<u>329,954.08</u>	<u>739,290.17</u>

(1) Corresponde a la participación de los empleados sobre las utilidades del periodo que se informa calculada de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 2.14.

## 22. PASIVOS CONTRACTUALES

Un resumen de los pasivos contractuales se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Pasivos contractuales corrientes:</u>			
Anticipos de clientes no relacionados	(1)	737,157.37	461,676.82
Bonos recibidos del Miduvi	(2)	562,500.00	737,500.00
Bonos recibidos del Banco del Estado	(3)	2,990,000.00	3,625,000.00
<b>Total pasivos contractuales corrientes</b>		<b>4,289,657.37</b>	<b>4,824,176.82</b>

(1) Corresponde a anticipos recibidos de clientes del proyecto inmobiliario Divino Niño. Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1.4

(2) Corresponde a bonos no reembolsables recibidos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda con base en los acuerdos mencionados en el literal e) de la Nota 1.4. Un resumen del movimiento de esta cuenta se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	737,500.00	796,000.00
Bonos redimidos	-	(31,500.00)
Devoluciones	(175,000.00)	(27,000.00)
<b>Saldo final</b>	<b>562,500.00</b>	<b>737,500.00</b>

(3) Corresponde a valores recibidos del Banco de Desarrollo con base en los acuerdos mencionados en el literal e) de la Nota 1.4. Un resumen del movimiento de esta cuenta se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	3,625,000.00	1,935,000.00
Bonos no reembolsables recibidos	-	3,510,000.00
Bonos redimidos	(635,000.00)	(1,820,000.00)
<b>Saldo final</b>	<b>2,990,000.00</b>	<b>3,625,000.00</b>

## 23. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

### • Situación fiscal

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

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2015 a 2018 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

### • Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

• **Pasivos por impuestos corrientes**

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes por el valor de US\$307,730.50 (2017: US\$895,825.40) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del periodo siguiente al que se informa.

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

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Saldo inicial</u>	895,825.40	678,378.09
<u>Incrementos por:</u>		
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta de ejercicio	307,730.50	895,825.40
Subtotal	1,203,555.90	1,574,203.49
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(332,894.80)	(396,579.29)
Pagos efectuados en el año	(562,930.60)	(281,798.80)
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>307,730.50</u>	<u>895,825.40</u>

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

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad neta del ejercicio	1,218,821.60	3,092,494.64
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta de ejercicio		
Participación laboral	268,327.63	703,213.31
Impuesto a la renta	301,701.66	892,380.75
Utilidad neta antes del reconocimiento de la participación laboral y el impuesto a la renta del año	1,788,850.89	4,688,088.70

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

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	1,788,850.89	4,688,088.70
(-) Participación laboral	(268,327.63)	(703,213.31)
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(+) Incrementos de diferencias temporarias activas	77,533.28	53,417.92
(-) Disminuciones de diferencias temporarias activas	(53,417.92)	(45,044.70)
<u>Diferencias NO temporarias:</u>		
(+) Gastos no deducibles o sin efectos fiscales	128,122.53	85,547.54
(-) Ingresos exentos o no gravados	(41,839.13)	(6,862.50)
Base imponible	1,630,922.02	4,071,933.65
Impuesto a la renta corriente	307,730.50	895,825.40
Impuesto a la renta mínimo	225,099.91	143,275.84
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>307,730.50</u>	<u>895,825.40</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	<u>17.2%</u>	<u>19.1%</u>

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

• **Conciliación entre el pasivo por impuestos corrientes y el impuesto a la renta del año**

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta reconocido en resultados	294,131.46	892,380.75
Impuesto a la renta reconocido en otro resultado integral		
Partidas que no serán reclasificadas en el futuro	7,570.20	-
<u>Impuesto a la renta del año</u>	<u>301,701.66</u>	<u>892,380.75</u>

• **Clasificación del gasto impuesto a la renta en el estado de resultados integrales**

<u>Conciliación:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente		307,730.50	895,825.40
Activos por impuestos diferidos - variación	Nota 18	(6,028.84)	(1,842.11)
Activos por impuestos diferidos - ajuste por cambios en la tasa del impuesto a la renta	Nota 18	-	(1,602.54)
<u>Impuesto a la renta del año</u>		<u>301,701.66</u>	<u>892,380.75</u>

• **Estudio de precios de transferencia**

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

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

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

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

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

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Exoneración del impuesto a la renta y su anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados y en industrias básicas. La exoneración del impuesto a la renta y su anticipo aplicará por un periodo de 8 años en las ciudades de Quito y Guayaquil, de 15 años en los cantones fronterizos y de 12 años en el resto de las ciudades del Ecuador. Este beneficio tributario requiere que los contribuyentes generen empleo.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos por importaciones de bienes de capital y materia prima, así como en los dividendos distribuidos por sociedades que realicen nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión
- Ampliación de 3 a 5 años para realizar nuevas inversiones productivas en las zonas afectadas por el terremoto y se amplía el plazo de la exoneración del impuesto a la renta de 10 a 15 años. En el caso del sector turístico se aplica 5 años adicionales
- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el Servicio de Rentas Internas - SRI para obligaciones tributarias vencidas hasta el 2 de abril del 2018. Remisión de obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.
- Reconocimiento de los dividendos como ingresos exentos excepto si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador, y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Incremento de la tarifa de impuesto a la renta de sociedades con accionistas domiciliados en paraísos fiscales del 25% al 28% a partir del año fiscal 2019
- Creación del impuesto al a renta único (mediante la aplicación de una tarifa progresiva) a la utilidad proveniente de la enajenación de derechos representativos de capital.
- Eliminación del anticipo mínimo del impuesto a la renta a partir del ejercicio fiscal 2019. Los anticipos pagados podrán ser devueltos a los contribuyentes en el caso de que el impuesto a la renta causado sea menor. Se elimina además la devolución del anticipo mínimo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE).
- Utilización del crédito tributario de IVA en compras hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Devolución de IVA en la exportación de servicios
- Devolución del Impuesto al Valor Agregado – IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social. Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social
- Reducción gradual del Impuesto a la Salida de Divisas previo dictamen favorable del ente rector de las finanzas públicas. Eliminación a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.

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

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

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

**Deducibilidad de gastos:**

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

**Tarifa del impuesto a la renta:**

- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Los pagos efectuados a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición estarán sujetos a la retención del impuesto a la renta del 35%. Los dividendos pagados a contribuyentes domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición estarán sujetos a retención en la fuente del 35% menos el porcentaje del impuesto a la renta que dichas utilidades hayan pagado en el Ecuador.

**Anticipo del impuesto a la renta:**

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

**Otras reformas:**

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

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**Otras reformas significativas:**

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

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

**24. PROVISIONES PARA OBLIGACIONES CONTRACTUALES**

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros de la Compañía muestran provisiones por el valor de US\$56,615.28 (2017: US\$76,195.34) que corresponde a una provisión para desembolsos relacionados con daños y reparación de los inmuebles entregados a clientes. La provisión para daños y reparaciones fue reconocida con cargo a los resultados del periodo que se informa

• **Movimiento de la provisión para obligaciones contractuales:**

Un resumen de los movimientos de la provisión para obligaciones contractuales se muestra a continuación:

Movimiento:	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<u>Saldo inicial</u>	76,195.34	-
Incrementos de las provisiones	56,615.28	76,195.34
Pagos	(76,195.34)	-
<u>Total provisiones</u>	<u>56,615.28</u>	<u>76,195.34</u>

**25. OTROS PASIVOS CORRIENTES**

Un resumen de los otros pasivos corrientes se muestra a continuación:

Composición	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Retenciones en la fuente por pagar	63,743.45	85,465.78
Retenciones de IVA por pagar	44,600.44	172,957.24
IVA en ventas por pagar	472,502.06	607,383.40
<u>Total otros pasivos corrientes</u>	<u>580,845.95</u>	<u>865,806.42</u>

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**26. BENEFICIOS LABORALES NO CORRIENTES**

Un resumen de los beneficios laborales no corrientes se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jubilación Patronal	52,783.00	60,730.00
Desahucio	20,723.00	25,113.00
<u>Total beneficios laborales no corrientes</u>	<u>73,506.00</u>	<u>85,843.00</u>

• **Movimiento de los beneficios laborales no corrientes:**

Los movimientos de los beneficios laborales no corrientes durante los años 2018 y 2017 se detallan a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Jubilación Patronal:</u>		
Saldo inicial	60,730.00	45,044.70
Costos de los servicios del año	19,805.00	18,075.00
Costos financieros	2,443.00	1,867.00
Pérdidas (ganancias) Actuariales	(21,356.00)	84.00
beneficios pagados y retiros anticipados	(8,839.00)	(4,340.70)
Saldo final	<u>52,783.00</u>	<u>60,730.00</u>
<u>Desahucio:</u>		
Saldo inicial	25,113.00	15,513.42
Costos de los servicios del año	7,669.00	5,955.00
Costos financieros	995.00	633.58
Pérdidas (ganancias) Actuariales	(13,054.00)	3,011.00
Saldo final	<u>20,723.00</u>	<u>25,113.00</u>
<u>Total beneficios laborales no corrientes</u>	<u>73,506.00</u>	<u>85,843.00</u>

(1) Valores reconocidos en otro resultado integral

• **Hipótesis actuariales:**

Un resumen de las hipótesis actuariales utilizadas en la determinación de las provisiones para jubilación patronal y desahucio se muestran a continuación:

<u>Hipótesis actuariales utilizadas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tabla de mortalidad e invalidez:	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de descuento aplicada:	4.25%	4.02%
Tasa de incremento salarial a corto plazo:	1.80%	2.50%
Tasa de incremento salarial a largo plazo:	1.50%	1.50%
Tasa de rotación promedio:	10.06%	15.15%
<u>Información demográfica</u>		
Trabajadores activos:	124	118
Jubilados:	1	1
Salidas de personal:	9	16
Tiempo de servicio promedio de trabajadores activos:	6.86	6.53
Sueldo mensual promedio de trabajadores activos:	1,725.71	1,661.87

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

• **Análisis de sensibilidad:**

Las variaciones en las provisiones para jubilación patronal y desahucio ante cambios en las variables actuariales se muestran a continuación

<u>Análisis de sensibilidad:</u>	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>
Aumento en la tasa de descuento en 0.5%:	(39,613.31)	(7,885.25)
Disminución en la tasa de descuento en 0.5%:	42,475.21	8,442.08
Aumento en la tasa de incremento salarial en 0.5%:	43,448.00	8,895.52
Disminución en la tasa de incremento salarial en 0.5%:	(40,844.71)	(8,389.67)
Aumento en la tasa de rotación en 0,5%:	(23,326.79)	7,029.79
Disminución en la tasa de rotación en 0,5%:	24,153.40	(6,734.21)

**27. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos diferidos por el valor de US\$22,990.00 que provienen de las diferencias temporarias pasivas identificadas por la Administración de la Compañía (revaluación de terrenos incluidos en propiedades de inversión).

**28. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros muestran un capital social por el valor de US\$2,400,000.00 que se encuentra dividido en 2,400,000 acciones ordinarias cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

**29. RESERVAS**

Un resumen de los otros pasivos corrientes se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reserva legal	1,200,000.00	529,238.79
Reserva facultativa	921,733.43	-
<u>Total reservas</u>	<u>2,121,733.43</u>	<u>529,238.79</u>

**30. OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran otros resultados integrales con saldo acreedor por el valor de US\$26,839.80 (2017: saldo deudor por el valor de US\$3,095.00) que corresponden a las ganancias y/o pérdidas actuariales provenientes de los beneficios laborales no corrientes menos el impuesto a la renta asociado a estas ganancias y/o pérdidas. Al inicio de cada periodo contable, el saldo de la cuenta patrimonial otro resultado integral fue transferido íntegramente a la cuenta patrimonial resultados acumulados. Ver comentarios adicionales en la Nota 2.22.

**31. RESULTADOS ACUMULADOS**

Un resumen de los resultados acumulados se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidades acumulados	2,262,016.92	2,262,016.92
(-) Pérdidas acumuladas	(663,449.22)	(663,449.22)
Adopción de las NIIF por primera vez	59,436.16	59,436.16
Utilidad neta del año	1,218,821.60	3,092,494.64
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>2,876,825.46</u>	<u>4,750,498.50</u>

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

• **Movimientos de la cuenta patrimonial resultados acumulados**

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultados acumulados iniciales:		
Utilidades acumuladas	5,354,511.56	2,499,630.22
Pérdidas acumuladas	(663,449.22)	(663,449.22)
Total resultados acumulados iniciales:	4,691,062.34	1,836,181.00
Movimientos:		
(-) Apropiación de la reserva legal y facultativa	(1,592,494.64)	(237,613.30)
(-) Dividendos declarados	(1,500,000.00)	-
Resultados del periodo que se informa		
(+) Utilidad neta del año	1,218,821.60	3,092,494.64
Resultados acumulados finales:		
Utilidades acumuladas	3,480,838.52	5,354,511.56
Pérdidas acumuladas	(663,449.22)	(663,449.22)
Total resultados acumulados finales:	2,817,389.30	4,691,062.34

• **Dividendos:**

Durante los años 2018, la Junta General de Accionistas decidió distribuir dividendos por un valor de US\$1,500,000.00. De acuerdo con la legislación tributaria vigente en el Ecuador, los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

**32. INGRESOS ORDINARIOS**

Un resumen de los ingresos ordinarios se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Venta de bienes	(1)	8,582,674.75	21,654,611.46
Servicios	(1)	4,713,024.77	4,545,558.52
<u>Total ingresos ordinarios</u>		<u>13,295,699.52</u>	<u>26,200,169.98</u>

(1) Incluye los ingresos mencionados en los literales b) y c) de la Nota 1.4

**33. COSTOS DE VENTA**

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

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Consumo de inventarios	(1)	5,661,528.27	19,385,475.80
Amortización de activos contractuales	(2)	4,155,662.66	-
<u>Total costos de operación</u>		<u>9,817,190.93</u>	<u>19,385,475.80</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 11.

(2) Ver comentarios adicionales en la Nota 10.

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**34. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

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

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Remuneraciones al personal	(1)	1,036,035.87	1,075,520.04
Honorarios profesionales		3,902.12	15,855.71
Promoción y publicidad		52,296.49	57,323.17
Transporte y movilización		21,369.41	9,015.87
Combustibles y lubricantes		85.50	128.00
Gastos de viaje		231.88	2,832.38
Gastos de gestión		19,129.06	32,851.99
Arrendamientos operativos		98,785.42	105,683.07
Suministros y materiales		7,747.34	19,837.66
Mantenimiento y reparación		33,160.48	139,558.30
Seguros y reaseguros		1,242.56	943.78
Impuestos, contribuciones y otros		158,883.16	53,930.42
IVA cargado al gasto		-	83.94
Servicios públicos		27,791.99	23,863.07
Servicios de guardianía		-	5,069.20
Servicios prestados por empresas		36,663.20	55,487.04
Depreciación de activos		16,615.04	13,705.47
Amortización de activos intangibles		22,488.12	22,947.66
Deterioro de activos		9,260.09	65,466.96
Gastos provisionados		56,615.28	53,417.92
Otros menores		129,865.11	109,550.15
<u>Total gastos administrativos</u>		<u>1,732,168.12</u>	<u>1,863,071.80</u>

(1) Incluye la participación de los empleados sobre las utilidades del año 2017 y 2016 calculada de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 2.14.

**35. MOVIMIENTO FINANCIERO**

Un resumen del movimiento financiero se muestra a continuación:

<u>Composición de ingresos financieros:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por intereses explícitos	107,862.96	32,417.78
<u>Total ingresos financieros</u>	<u>107,862.96</u>	<u>32,417.78</u>
<u>Composición de gastos financieros:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo de transacción	120,551.56	91,978.27
Gastos por intereses bancarios	270,015.95	283,984.56
Gastos por intereses no bancarios	146,467.27	675,948.25
<u>Total gastos financieros</u>	<u>537,034.78</u>	<u>1,051,911.08</u>
<u>Total movimiento financiero</u>	<u>(429,171.82)</u>	<u>(1,019,493.30)</u>

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**36. OTROS INGRESOS Y EGRESOS**

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros de la Compañía muestran otros ingresos netos de egresos por el valor de US\$168,944.61 (2017: US\$55,841.31) que corresponden principalmente a multas cobradas por incumplimientos contractuales por parte de los clientes de la Compañía.

**37. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2018 y 2017, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los socios y administradores representativos en la Compañía.

• **Resumen de transacciones con partes relacionadas**

<u>Resumen de transacciones efectuadas con partes re</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activas	175,566.59	724,923.16
Pasivas	500,000.00	2,000,000.00
De ingresos	4,765,251.26	4,557,016.85
De gastos	362,236.01	852,404.66
<u>Total transacciones con relacionadas</u>	<u>5,803,053.86</u>	<u>8,134,344.67</u>

Resumen de transacciones con partes relacionadas - activas

<u>Resumen de transacciones activas:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Compras de activos:</u>			
Consultermis S.A.	Filial	-	420,618.60
<u>Prestamos efectuados a:</u>			
Midcansa Cía. Ltda.	Filial	152,629.94	231,500.00
Lotercoms S.A.	Filial	22,936.65	72,804.56
<u>Total operaciones activas</u>		<u>175,566.59</u>	<u>724,923.16</u>

Resumen de transacciones con partes relacionadas - pasivas

<u>Resumen de transacciones pasivas:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Prestamos recibidos de:</u>			
Inversiones de la Capital S.C.	Filial	500,000.00	2,000,000.00
<u>Total operaciones pasivas</u>		<u>500,000.00</u>	<u>2,000,000.00</u>

Resumen de transacciones con partes relacionadas - ingresos

<u>Resumen de transacciones de ingresos:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Prestación de servicios</u>			
Lotercoms S.A.	Filial	4,433,427.98	4,540,558.52
Casabaca S.A.	Filial	279,000.36	5,000.00
<u>Ingresos financieros</u>			
Consultermis S.A.	Filial	52,822.92	-
Midcansa Cía. Ltda.	Filial	-	11,458.33
<u>Total operaciones de ingresos</u>		<u>4,765,251.26</u>	<u>4,557,016.85</u>

**BMV INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Resumen de transacciones con partes relacionadas - gastos

<u>Resumen de transacciones de egresos:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Servicios prestados</u>			
Casabaca S.A.	Filial	18,500.00	10,235.34
Consulterms S.A.	Filial	85,284.74	-
<u>Intereses</u>			
Consulterms S.A.	Filial	146,467.27	586,701.01
Inversiones de la Capital S.C.	Filial	-	143,484.31
<u>Remuneraciones al personal clave</u>	Administració	111,984.00	111,984.00
<u>Total operaciones de egresos</u>		<u>362,236.01</u>	<u>852,404.66</u>

• **Resumen de saldos con partes relacionadas**

Incluidas en el rubro deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lotercoms S.A.	728,187.25	3,288,702.15
Casa Baca	170,766.39	-
<u>Total deudores comerciales relacionadas</u>	<u>898,953.64</u>	<u>3,288,702.15</u>

Incluidas en el rubro otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Midcansa	403,311.86	250,681.92
Consulterms	58,105.21	25,476.24
Martha Baca	1,000.00	1,000.00
María Teresa Freile	-	333,675.10
<u>Total otras cuentas por cobrar relacionadas</u>	<u>462,417.07</u>	<u>610,833.26</u>

Incluidas en el rubro acreedores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Consulterms S.A.	1,054,099.13	2,705,675.04
<u>Total acreedores comerciales relacionados</u>	<u>1,054,099.13</u>	<u>2,705,675.04</u>

Incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Consulterms S.A.	2,643,484.31	2,143,484.31
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>	<u>2,643,484.31</u>	<u>2,143,484.31</u>

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2018 y 2017 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

**38. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

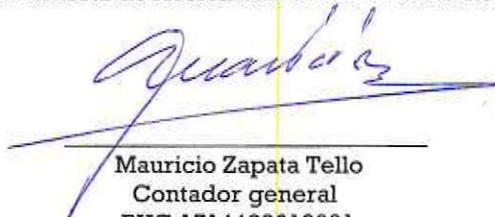
Excepto por el registro de los efectos determinados en la aplicación de las nuevas NIIF, así como de las Interpretaciones y Modificaciones de dichas normas (Ver Nota 2.3.2), entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (22 de marzo del 2019) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**39. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 22 de marzo del 2019 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.



Ing. Juan Francisco Merino  
Representante legal



Mauricio Zapata Tello  
Contador general  
RUC:1714422613001

\*\*\*