ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresados en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA - Fue constituida en Guayaquil - Ecuador el 12 de agosto de 1992 e inscrita en registro mercantil el 01 de diciembre del año bajo el nombre de CUEVA SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA "CUEVAINM". El 09 de diciembre del 2009 cambió su denominación social a Administradora Integral de Propiedades S.A. Adinprosa e inscrita en el Registro Mercantil el 10 de marzo 2010. Su actividad principal es la administración de bienes inmuebles.

Las oficinas administrativas se encuentran ubicadas en la Urbanización Santa Leonor manzana 2 solar 7-A. La Compañía mantiene asignado por el SRI, el Registro Único de Contribuyentes No. 0991250751001

Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía cuenta con 1 trabajador en relación de dependencia.

Aprobación de los Estados Financieros. - Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Gerencia de **ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA** en marzo 19 del 2018. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 21 del 2017.

2. IMPORTANCIA RELATIVA

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento. - Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1, cada partida significativa del Estado separado de Situación Financiera, Estado separado de Resultados del Periodo y Otros Resultados Integrales, Estado separado de Cambios en el Patrimonio y Estado separado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

Base de presentación. - La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, en función a las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se menciona a continuación:

Moneda funcional. - Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresados en dólares estadounidenses)

Efectivo y equivalentes de efectivo. - En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados.

Activos y pasivos financieros. - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar, obligaciones con instituciones financieras. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Administración de riesgos financieros. - Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgo de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Riesgo de mercado.** - Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivos de un instrumento financiero fluctúe debido a los cambios en los precios de mercado.

Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgos: El riesgo de tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

a) **Riesgo de tasa de interés:**

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no mantiene financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la Compañía no son sustancialmente dependientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante al riesgo de tasa de interés.

b) **Riesgo de tipo de cambio:**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambios. La Compañía realiza sus operaciones principalmente en dólares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipo de cambio en los estados financieros.

- **Riesgo de crédito.** - El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía realiza sus cobros a 30, 60 y 90 días por lo que no está expuesta a riesgo de crédito por sus actividades operativas. El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalente de efectivo y depósitos en banco. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Gerencia.

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresados en dólares estadounidenses)

- **Riesgo de liquidez.** - La Compañía monitorea su riesgo de escases de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son las cobranzas realizadas a sus clientes.

Gastos pagos anticipados. - En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

Propiedades, mobiliario y equipos. - En este grupo contable se registran todos los bienes tangibles adquiridos para su uso, si, y solo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial. - Las propiedades, mobiliario y equipo, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior. - Las propiedades, mobiliario y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades, mobiliarios y equipos se incluirán en los otros resultados integrales del período en que surjan, cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación.

Las pérdidas se reconocerán en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en caso de ser insuficiente, dicha pérdida se registrará como un gasto del período.

Método de depreciación. - los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Maquinarias y equipos	10%
Equipos eléctricos	10%
Muebles y enseres	10%
Equipo de computación	33.33%

La Gerencia de **ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA** debe establecer procedimientos para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su valor recuperable. Dichos activos deben contabilizarse por encima de su importe recuperable, cuando su importe en libros exceda el importe que pueda recuperarse (utilización o venta), por lo que deberá reconocerse una pérdida por deterioro.

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresados en dólares estadounidenses)

Propiedad de inversión. - En este grupo contable se registran las propiedades (terrenos y edificios) que se tienen para obtener rentas, plusvalía o ambas.

Medición inicial. - Las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Medición posterior. - Las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro.

Las revaluaciones se harán en forma anual. Las pérdidas y ganancias derivadas de un cambio de valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

Método de depreciación. - Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del periodo con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la administración de la compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Activos	Vida Útil
Terrenos	N/A
Edificios	20

Provisiones por beneficios a empleados. -

Pasivos corrientes. - En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer, cuarto sueldo, vacaciones, etc.); participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del periodo en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del periodo.

Pasivos no corrientes. - Al 31 de diciembre del 2017 no se ha registrado la jubilación patronal y desahucio. Este estudio no fue realizado por cuanto la Compañía cuenta con un solo trabajador que es el representante legal de la Compañía.

Provisiones. - En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada periodo y la tasa de interés pactada con el bancos e institución financiera (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés explícito o implícito).

Contratos onerosos. - surgen cuando los beneficios económicos que se esperan de un contrato sean menores que los costos inevitables para cumplir con sus obligaciones. Se reconoce al valor presente del menor entre el costo esperado para finalizar el contrato o el costo neto esperado de continuar con el contrato. Antes de establecer una provisión, la Compañía reconoce cualquier pérdida por deterioro de los activos asociados con el contrato.

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresados en dólares estadounidenses)

Impuestos. -

Activos por impuestos corrientes. - En este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes. - En este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Patrimonio. -

Capital social. - en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas. - en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados. - Registra los saldos de las cuentas de otros resultados integrales, así como la cuenta de superávit acumulado (ganancias de años anteriores).

Reconocimiento de ingresos. - La Compañía reconoce ingresos por ventas, cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de los servicios otorgados y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

Reconocimientos de gastos. -

Gastos. - En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

Impuesto a la renta. - La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas (SRI).

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

Estado de flujos de efectivo. - Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) requiere que la Gerencia de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Gerencia de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Caja	100	100
Bancos, (1)	11,538	67,819
Inversiones, (2)	<u>7,009</u>	<u>0</u>
Total	<u>18.647</u>	<u>67.919</u>

(1) Un detalle de los bancos, fue como sigue:

	2017	2016
	(Dólares)	
Banco Pichincha	1,206	59,871
Banco Bolivariano	<u>10,332</u>	<u>7,948</u>
Total	<u>11.538</u>	<u>67.819</u>

(2) Un detalle de las inversiones, fue como sigue:

	2017	2016
	(Dólares)	
Fiducia S.A.	<u>7,009</u>	<u>0</u>
Total	<u>7.009</u>	<u>0</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

5. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Clientes, (1)	2,957	912
Otras cuentas por cobrar, (2)	<u>8,546</u>	<u>8,546</u>
Total	<u>11.503</u>	<u>78.288</u>

(1) Un detalle de las otras cuentas por cobrar, fue como sigue:

	2017	2016
	(Dólares)	
Cobranzas del Ecuador S.A. Recaudadora	2,455	912
Rivas Yajaira	<u>502</u>	<u>0</u>
Total	<u>2,957</u>	<u>912</u>

No generan intereses y vencen en 30 y 60 días.

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

La Administración de la Compañía considera bajo el riesgo de crédito de sus cuentas por cobrar a clientes. A continuación, se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada año:

	<u>2017</u>	<u>%</u>	<u>2016</u>	<u>%</u>
Por vencer	2,623	89%	912	100%
Vencidas				
Hasta 30 días	168	6%	0	0%
31 a 60 días	166	5%	0	0%
Total	<u>2,957</u>	<u>100%</u>	<u>912</u>	<u>100%</u>

(2) Un detalle de las otras cuentas por cobrar, fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Carlos Cueva González	<u>8,546</u>	<u>8,546</u>
Total	<u>8,546</u>	<u>8,546</u>

6. PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO

Durante los años 2017 y 2016, el movimiento de propiedades, mobiliario y equipos, neto y depreciación acumulada, es el siguiente:

	MOVIMIENTO			
	<u>Saldos al 01/01/17</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas/ ventas Transferencias</u>	
	(Dólares)			
Equipos electrónicos	3,546	0	0	3,546
Vehículo	14,990	0	0	14,990
Obras en curso	<u>175,868</u>	<u>184,206</u>	<u>0</u>	<u>360,074</u>
Subtotal	194,404	184,206	0	378,610
Depreciación acumulada	<u>(10,725)</u>	<u>(3,034)</u>	<u>0</u>	<u>(13,759)</u>
Total	<u>183,679</u>	<u>181,172</u>	<u>0</u>	<u>364,851</u>

	MOVIMIENTO			
	<u>Saldos al 01/01/16</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas/ ventas Transferencias</u>	
	(Dólares)			
Terreno	431,763	0	(431,763)	0
Edificio	1,054,191	0	(1,054,191)	0
Equipos electrónicos	3,546	0	0	3,546
Vehículo	14,990	0	0	14,990
Obras en curso	<u>141,413</u>	<u>34,455</u>	<u>0</u>	<u>175,868</u>
Subtotal	1,645,903	34,455	(1,485,954)	194,404
Depreciación acumulada	<u>(333,905)</u>	<u>(3,522)</u>	<u>326,702</u>	<u>(10,725)</u>
Total	<u>1,311,998</u>	<u>30,933</u>	<u>(1,159,252)</u>	<u>183,679</u>

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)****7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Terreno	431,763	431,763
Edificio	<u>1,054,191</u>	<u>1,054,191</u>
Subtotal	1,485,954	1,485,954
(-) Depreciación edificio	(369,418)	(350,863)
Total	<u>1,116,536</u>	<u>1,135,091</u>

8. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Proveedores	2,154	1,780
Compañía relacionada, (Ver nota 19)	153,508	293,797
Obligaciones patronales	108	108
Terceros, (1)	116,340	72,795
Otros	<u>5,717</u>	<u>6,059</u>
Total	<u>277,827</u>	<u>374,539</u>

(1) Un detalle de las cuentas por pagar terceros, fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Carlos Cueva González	78,545	35,000
Cruz Mejía	31,734	31,734
Dayse Govea	4,019	4,019
Luis Sandoval	<u>2,042</u>	<u>2,042</u>
Total	<u>116,340</u>	<u>72,795</u>

9. PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Vacaciones	<u>1,687</u>	<u>1,438</u>
	1,687	1,438
Participación de trabajadores	<u>0</u>	<u>2,565</u>
Total	<u>1,687</u>	<u>4,003</u>

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

El movimiento de los pasivos corrientes por benéficos a empleados por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, fue el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año	1,438	1,246
Provisiones	685	586
Pagos	(436)	(394)
Saldo al final del año	<u>1.687</u>	<u>1.438</u>

El movimiento de la provisión por participación a trabajadores por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016, fue el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año	2,565	0
Gasto del año	0	2,565
Pagos	(2,565)	0
Saldo al final del año	<u>0</u>	<u>2.565</u>

10. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
<u>Activos por impuestos corriente</u>		
Retenciones de iva	1,832	185
Anticipo de Impuesto a la renta, (1)	<u>5,544</u>	<u>5,544</u>
Total	<u>7.376</u>	<u>5.729</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>		
Impuestos al valor agregado, (2)	207	7,015
Retenciones en la fuente, (2)	11	11
Retenciones sobre iva, (2)	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u>218</u>	<u>7.026</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponden a retenciones en la fuente de impuesto a la renta generados en el ejercicio actual.

(2) Corresponden a valores de pago de impuestos a la Administración Tributaria como agente de percepción y retención, realizadas en el mes de diciembre del 2017 y que serán canceladas en enero del 2018.

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

La conciliación de impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Utilidad/Perdida antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	(27,100)	17,102
Menos:		
Participación de trabajadores en las utilidades	<u>0</u>	<u>2,565</u>
Utilidad/Perdida después de participación a trabajadores	(27,100)	14,537
Más:		
Gastos no deducibles	<u>289</u>	<u>1,554</u>
Base imponible (utilidad/perdida tributaria)	<u>(26,811)</u>	<u>16,091</u>
22% DE IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	<u>0</u>	<u>3,540</u>
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>0</u>	<u>7,489</u>

El movimiento de impuesto a la renta por los años 2017 y 2016, fue el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	0	0
Provisión del año	0	7,489
Pagos	(0)	(0)
Compensación con retenciones en la fuente	<u>(0)</u>	<u>(7,489)</u>
Saldos al final del año	<u>0</u>	<u>0</u>

Para el año 2017, la Compañía no causa impuesto a la renta debido a que presenta pérdida en la conciliación tributaria y el anticipo determinado para el ejercicio económico 2017 es de US\$0.

La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

Rebaja en el valor a pagar del Saldo del Anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al ejercicio fiscal 2017. -

Decreto Ejecutivo de fecha 20 de noviembre de 2017.- Decreta:

Artículo 1.- La rebaja del 100% del pago del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades cuyas ventas o ingresos brutos anuales respecto del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a quinientos mil (US\$500,000.00) dólares de los Estados Unidos de América.

Artículo 2.- La rebaja del 60% del pago del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: Personas naturales,

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades cuyas ventas o ingresos brutos anuales respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de entre quinientos mil (US\$500,000.01) dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar hasta un millón (US\$1,000,000.00) de dólares de los Estados Unidos de América.

Artículo 3.- La rebaja del 40% del pago del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades cuyas ventas o ingresos brutos anuales respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de un millón (US\$1,000,000.01) dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar o más.

11. PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Accionistas, (nota 19)	<u>74,400</u>	<u>74,400</u>
Total	<u>74,400</u>	<u>74,400</u>

12. PASIVOS NO CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Jubilación patronal	66	66
Indemnización por desahucio	<u>12</u>	<u>12</u>
Total	<u>78</u>	<u>78</u>

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no procedió a realizar la contratación del estudio actuarial.

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital autorizado consiste en 800 de acciones de un valor nominal de US\$ 1 cada una. Los accionistas que constituyen la compañía son: La Sra. Galicia Mejía Zevallos, de nacionalidad ecuatoriana propietario del 99% de acciones y la Sra. Juana Arnao Ramírez de nacionalidad ecuatoriana propietaria del 1% de las acciones.

La Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, con última reforma en febrero 15 del 2013, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2016 en febrero 14 del 2017; en tanto que el Anexo del ejercicio fiscal 2017, en febrero 16 del 2018.

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

14. APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde al aporte en efectivo por el valor de US\$ 250.000 hecho por la Ing, Galicia Mejía.

15. RESERVAS

La reserva presentada en el estado de cambios en el patrimonio corresponde a:

Legal. - La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo alcance el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva de capital. - Corresponde a los saldos deudores y/o acreedores transferidos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización.

El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

16. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la reliquidación de impuestos u otros.

17. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Ventas de servicios	24,395	83,287
Otros	<u>13,962</u>	<u>5,407</u>
Total	<u>38,357</u>	<u>88,694</u>

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Sueldos, salarios y otros	6,000	6,000
Honorarios profesionales	9,384	11,552
Depreciación	21,589	27,683
Mantenimiento y reparación	10,978	10,812
Otros	<u>15,471</u>	<u>13,011</u>
Total	<u>63,422</u>	<u>69,058</u>

19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle de los saldos y transacciones con Compañías y partes relacionadas, es el que se detalla a continuación:

	2017	2016
	(Dólares)	
Estados de Situación Financiera:		
Pasivos financieros:		
Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana Difare	0	280,197
Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A.	<u>153,508</u>	<u>13,600</u>
Total, nota 8	<u>153,508</u>	<u>293,797</u>
Pasivos financieros no corrientes:		
Galicia Mejia Zambrano	<u>74,400</u>	<u>74,400</u>
Total, nota 11	<u>74,400</u>	<u>74,400</u>

20. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 2 del 2018), no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.