

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

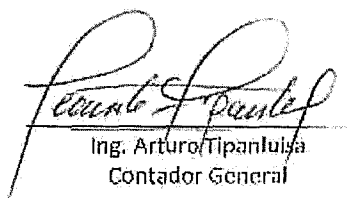
Estado Separado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activo	Notas	2017	2016
Activo corriente:			
Efectivo en bancos	7	12.487	2.467
Cuentas por cobrar comerciales	8	-	5.924
Impuestos corrientes	13	11.919	4.074
Total activo corriente		24.406	12.465
Activo no corriente:			
Propiedades	9	335.763	347.790
Inversiones en acciones	10	1.494.394	1.494.394
Total activo no corriente		1.830.157	1.842.184
Total activo		1.854.563	1.854.649



Arq. Alfonso Espinoza
Gerente General



Ing. Arturo Tipanluisa
Contador General

Las notas en las páginas 7 a 29 son parte integral de los estados financieros separados.

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

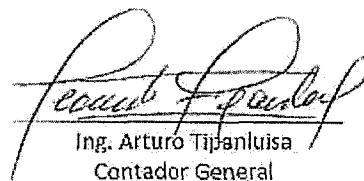
Estado Separado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Pasivo	Notas	2017	2016
Pasivo corriente:			
Obligaciones con terceros	11	183.041	55.175
Cuentas por pagar comerciales	12	4.636	13.624
Impuestos corrientes	13	8.819	5.338
Partes relacionadas	14	-	356.100
Otros pasivos		16.568	5.563
Total pasivo corriente		213.064	435.800
Pasivo no corriente:			
Obligaciones con terceros	11	1.251.232	1.409.674
Total pasivo no corriente		1.251.232	1.409.674
Total pasivo		1.464.296	1.845.474
Patrimonio			
Capital social	15	2.000	2.000
Aportes para futuras capitalizaciones	15	356.100	-
Reservas	15	717	-
Resultados acumulados	15	31.450	7.175
Total patrimonio		390.267	9.175
Total Pasivo y Patrimonio		1.854.563	1.854.649



Arq. Alfonso Espinoza
Gerente General



Ing. Arturo Tijanluisa
Contador General

Las notas en las páginas 7 a 29 son parte integral de los estados financieros separados.

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

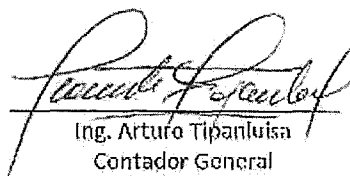
Estado Separado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de resultados integrales	Notas	2017	2016
Actividades ordinarias:			
Ingresos operacionales	16	113.159	89.299
Ingresos Brutos		113.159	89.299
Gasto de Administración y ventas	17	(29.729)	(28.898)
Resultado operacional		83.430	60.401
Gastos financieros		(51.151)	(51.198)
Resultado antes de impuesto a la renta		32.279	9.203
Impuesto a la renta	13	(7.287)	(2.027)
Utilidad del ejercicio		24.992	7.175



Arq. Alfonso Espinoza
Gerente General



Ing. Arturo Tipanluisa
Contador General

Las notas en las páginas 7 a 29 son parte integral de los estados financieros separado.

Adminpro Administradora de Propiedades Cia. Ltda.

Estado Separado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Descripción	Capital	Aportes para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados acumulados			Total patrimonio
				Resultados Acumulados	Ejercicio Actual	Total resultados acumulados	
Saldo al 31 de diciembre de 2015	2.000	-	-	-	-	-	2.000
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	7.175	7.175	7.175
Saldo al 31 de diciembre de 2016	2.000	-	-	-	7.175	7.175	9.175
Según aprobación del Acta de Junta General de Socios celebrada el 23 de mayo del 2017:							
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	7.175	(7.175)	-	-
Apropiación de Reserva Legal	-	-	717	(717)	-	(717)	-
Aportes Futuras Capitalizaciones	-	356.100	-	-	-	-	356.100
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	24.992	24.992	24.992
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2.000	356.100	717	6.458	24.992	31.450	390.267


Arq. Alfonso Espinoza
Gerente General


Ing. Arturo Tipanluisa
Contador General

Las notas en las páginas 7 a 29 son parte integral de los estados financieros separados.

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

Estado Separado de Flujo de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de Flujos de Efectivo	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	119.083	88.840
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(71.200)	(25.200)
Impuesto a la renta	(7.287)	(2.027)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	40.596	61.613
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Inversiones en acciones	-	(470.000)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión	-	(470.000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
(Disminución) Aumento obligaciones con socios	(30.576)	405.879
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiam	(30.576)	405.879
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	10.020	(2.508)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2.467	4.975
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	12.487	2.467

Adminpro Administradora de Propiedades CIA. LTDA.

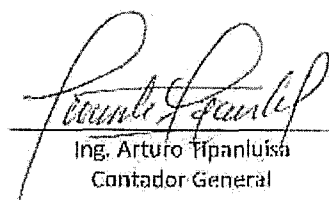
Estado Separado de Flujo de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:	2017	2016
Utilidad del ejercicio	24.992	7.175
Ajustes por partidas que no requieren efectivo:		
Depreciación de propiedades	12.027	11.527
Cambios netos en activos - (aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar comerciales	5.924	(5.924)
Impuestos corrientes	(7.845)	(3.751)
Cambios netos en pasivos - aumento (disminución):		
Cuentas por pagar comerciales	4.636	45.843
Impuestos corrientes	(10.143)	1.284
Otros pasivos	11.005	5.459
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	40.596	61.613



Arq. Alfonso Espinoza
Gerente General



Ing. Arturo Tapanluisa
Contador General

Las notas en las páginas 7 a 29 son parte integral de los estados financieros separados.

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2017

1. Entidad que Reporta

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda., fue constituida en el Ecuador el 3 de septiembre de 2015 bajo escritura pública celebrada ante la doctora Tamara Garcés Almeida Notaria Sexta del Distrito Metropolitano de Quito e inscrita en el Registro Mercantil, el 8 de septiembre del mismo año.

La Compañía tiene como objeto social la administración de bienes inmuebles, a cambio de una retribución o por contrato, actividades de agentes inmobiliarios neutrales que garantizan el cumplimiento de todas las condiciones de una transacción inmobiliarias.

Durante el año 2017, la compañía no mantuvo empleados bajo relación de dependencia.

2. Bases de Presentación

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES (en adelante "NIIF para las PYMES") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). Los estados financieros separados serán aprobados para su emisión por la Junta de Socios.

A la fecha de emisión de estos Estados Financieros separados, se han publicado nuevas Normas, Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia, en la medida en la que le resulten aplicables:

b) Bases de Medición

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. En cumplimiento de las NIIF para las PYMES, la Compañía también deberá preparar estados financieros consolidados con sus entidades de propósito especial (Compañía Civil Inmoteria; White Sandal Investment Co. Ltd.). Los estados financieros de la Compañía Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda., son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto, los estados financieros adjuntos reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los estados financieros de dichas entidades.

c) Moneda Funcional

Los estados financieros separados se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), la cual es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador. Toda la información financiera se presenta en dólares.

3. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros separados de conformidad con las NIIF para las PYMES requiere que la Administración utilice juicios y estimaciones que son determinantes en la aplicación de las políticas contables y los importes incluidos en los estados financieros separados. La Compañía ha basado sus estimaciones y juicios considerando los parámetros disponibles al momento de la

Adminpro Administradora de Propiedades Cia. Ltda.

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2017

preparación de los estados financieros separados y la experiencia previa. Sin embargo, las circunstancias y los juicios actuales sobre acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía.

Las estimaciones y los supuestos son revisados en forma continua. Las revisiones a estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros separados se describe, entre otras, en las siguientes notas:

Nota 4 (b)	-	Propiedades
Nota 4 (d)	-	Deterioro de los activos
Nota 4 (g)	-	Impuesto a la renta

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros separados se enumeran a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente para todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los activos financieros cubiertos por la Sección 11 de las Normas Internacionales de Información Financiera–NIIF para las Pymes se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras mantenidas para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial. Los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de liquidación de los mismos. La Compañía únicamente posee y presenta en sus estados financieros separados los siguientes activos financieros:

- Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja, bancos y en inversiones temporales, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

- Cuentas por Cobrar comerciales

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, si estos activos fueran a largo plazo. Las cuentas por cobrar se componen de clientes, otras cuentas por cobrar. Los costos de transacción no se incluyen en el costo de adquisición ni en el cálculo del costo amortizado. Son costos de transacción directamente atribuibles las comisiones, pagos de apertura de cuenta y otros costos.

Baja en Cuentas

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- Han vencido los derechos de la Compañía a recibir los flujos de efectivo del activo financiero,
- La Compañía haya transferido sus derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- La Compañía haya transferido sustancialmente todos sus riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Deterioro de Activo Financiero

Al cierre de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro o de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros y ese impacto, puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores que se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital e intereses; la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2017

medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones, económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

ii. Pasivos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los pasivos financieros cubiertos en la Sección 11 de la Norma Internacional de Información Financiera – NIIFS para PYMES se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura eficaz, según corresponda.

La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en el reconocimiento inicial. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y créditos por pagar, se reconocen a su costo amortizado. La Compañía únicamente posee y presenta en sus estados financieros separados pasivos financieros por préstamos, cuentas por pagar comerciales y dentro de esta categoría mantiene las cuentas por pagar a proveedores, y otras cuentas por pagar. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y créditos por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los costos de transacción no se incluyen en el costo de adquisición ni en el cálculo del costo amortizado. Son costos de transacción directamente atribuibles las comisiones, pagos de apertura de cuenta y otros costos. Los costos de transacción se reconocen en el estado de resultados.

Baja en Cuentas

Los pasivos financieros son dados de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido cancelada o ha expirado. Cuando un pasivo financiero se sustituye por otro del mismo acreedor en condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones actuales de un pasivo se hayan modificado sustancialmente; tales permutas o modificaciones se tratan como bajas en cuentas del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconocen en el estado de resultados.

Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera únicamente cuando la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

iii. Capital Social

Constituido por participaciones, las cuales son clasificadas como patrimonio.

b) Propiedades

Reconocimiento y Medición

Las Propiedades se miden al costo, neto de depreciación acumulada y/o pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere. Las propiedades se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Cuando partes significativas de una partida de propiedades poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas en la enajenación de un elemento de propiedades se determinan mediante la comparación de los ingresos por la enajenación con el importe en libros de propiedades y son reconocidas netas en ganancias o pérdidas en ventas de activos no corrientes en el estado de resultados integral.

Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina de propiedades son reconocidos en resultados integral cuando se incurren.

Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de propiedades puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo. Los métodos de depreciación, vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Cuentas	Vidas útiles estimadas en años
Edificios	20

c) Contratos de Arrendamiento

La Compañía mantiene contratos de arrendamiento como arrendataria de ciertos bienes inmuebles. En todos los casos, la parte arrendadora conserva significativamente los riesgos y beneficios de la propiedad, por lo tanto, son clasificados como arrendamientos operativos.

d) Deterioro de los Activos

i. Activos Financieros

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2017

La Compañía evalúa en cada fecha de preparación de los estados financieros separados, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera a un activo financiero o un grupo de activos financieros como deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida) y que el evento de pérdida tenga un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros que puedan calcularse de manera fiable.

Cuando existe evidencia objetiva que se ha incurrido en una pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes, el monto de la pérdida es reconocido en los resultados integrales.

La Compañía reconoce periódicamente en los resultados integrales del año una estimación para cuentas incobrables con respecto a su portafolio de clientes. La estimación se basa principalmente en la identificación del deterioro sobre una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la probabilidad razonable de recuperación de los mismos.

De existir evidencia objetiva de una pérdida por deterioro, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros de los activos financieros y el valor presente de los flujos futuros de efectivo (excluyendo las pérdidas crediticias esperadas a futuro que aún no hayan sido incurridas). El valor presente de los flujos futuros esperados es descontado utilizando la tasa original efectiva de interés de los activos financieros que originan la pérdida por deterioro. Si un préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro es la actual tasa de interés efectiva.

El importe en libros del activo se reduce mediante el uso de una cuenta de reserva y el importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados integral. Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, excluyendo impuestos diferidos de activo, es revisado en la fecha de presentación del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

e) Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones se contabilizan en el estado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación de la Compañía en el capital social y los aportes para futuras capitalizaciones.

f) Provisiones y Contingencias

Las provisiones se reconocen 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 se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de presentación de los estados financieros separados y de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales la Compañía constituye provisiones son con cargo al resultado integral, los cuales corresponden principalmente a: costos acumulados de servicios, los beneficios a los empleados. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

g) Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta comprende únicamente el impuesto corriente. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se estima pagar a las autoridades fiscales sobre la renta gravable para el período actual, aplicando las tasas tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de presentación de informes, y cualquier ajuste de impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto a la renta activo y pasivo se compensan si existe un derecho legal exigible para compensar los activos y pasivos por impuesto a la renta corriente, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

h) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos en curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de sus productos al comprador y en consecuencia transfiere, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

i) Reconocimiento de Gastos

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

j) Moneda Extranjera

Las partidas incluidas en los estados financieros separados de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico en el que opera.

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente al tipo de moneda funcional vigente en la fecha de la transacción. Activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se vuelven a convertir al tipo de cambio vigente en la fecha de presentación de los estados financieros separados.

Las partidas no monetarias que se miden en términos de costo histórico en moneda extranjera se convierten utilizando los tipos de cambio de las fechas de la transacción inicial.

k) Gastos Financieros

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos, los cambios en el valor razonable de los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados, las pérdidas por deterioro de activos financieros, los gastos bancarios y comisiones bancarias por garantías. Todos los costos por préstamos se reconocen en los resultados utilizando el método de interés efectivo.

5. Determinación del Valor Razonable

Las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos electuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

6. Administración de Riesgo Financiero

Los principales pasivos financieros no derivados de la Compañía constituyen las obligaciones financieras, las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar. El objetivo principal de

estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones de la Compañía. La Compañía posee también cuentas por cobrar a clientes, otras cuentas por cobrar, y dinero en efectivo obtenidos directamente de sus operaciones.

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración de capital por parte de la Administración. Los estados financieros separados incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Administración revisa regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades en función de las estrategias específicas determinadas. La Compañía, a través de sus políticas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus funciones y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

a. Riesgo de Crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación, principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2017

Cuentas	2017	2016
Activos financieros		
Efectivo en bancos	12.487	2.467
Cuentas por cobrar comerciales	-	5.924
Total	12.487	8.391

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes de efectivo por US\$12.487 al 31 de diciembre de 2017 (US\$2.467 al 31 de diciembre de 2016), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en bancos es mantenido en instituciones financieras cuyas calificaciones de riesgo están en AAA- otorgadas por las calificadoras de riesgos contratadas por cada entidad financiera:

Entidad Financiera	Calificación	Calificador
Banco de la Producción S. A. Produbanco	AAA-	BankWatchRatings S. A. / PCR Pacific S. A.

b. Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Gerencia para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La liquidez se controla a través del cálculo de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía mantiene instrumentos de deuda financiera con entidades bancarias.

A continuación, se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2017

Cuentas	Valor contable	Flujo de efectivo contractual	De 1 a 12 meses	Sin vencimiento específico
31 de diciembre del 2017:				
Obligaciones con terceros	1.434.273	1.434.273	183.041	1.251.232
Cuentas por pagar comerciales	4.636	4.636	4.636	-
	1.438.909	1.438.909	187.677	1.251.232
31 de diciembre del 2016:				
Obligaciones con terceros	1.464.849	1.464.849	55.175	1.409.674
Cuentas por pagar comerciales	13.624	13.624	13.624	-
Partes relacionadas	356.100	356.100	356.100	-
	1.834.573	1.834.573	424.899	1.409.674

A continuación, se muestra el ratio del índice de liquidez:

Cuentas	2017	2016
Activo corriente	24.406	12.465
Pasivo corriente	213.064	435.800
Índice de liquidez	0,11	0,03

c. Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés relacionadas principalmente con las actividades de operación y financiamiento de la Compañía como el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a estos riesgos dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Moneda

El riesgo de moneda y tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras o activos y pasivos registrados denominados en una moneda diferente a la moneda funcional de la Compañía.

Riesgo de Tasas de Interés

La estructura de financiamiento de la Compañía considera como principal fuente de financiación el capital de trabajo propio generado por sus operaciones, teniendo su principal apalancamiento en sus proveedores cuando estos lo permitan.

d. Administración de Capital

El objetivo de la Compañía respecto a la gestión de capital es de salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y de esta forma proporcionar beneficios a los accionistas y demás grupos de interés, así como también mantener una estructura óptima de capital.

El capital monitoreado con base en el ratio de capital, el cual se calcula como un porcentaje que representa el patrimonio sobre el total de sus activos, fue como sigue:

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2017

Cuentas	2017	2016
Total patrimonio	390.267	9.175
Total activo	1.854.563	1.854.649
Índice - ratio de capital sobre activos	0,21	0,00

7. Efectivo en Bancos

Los saldos que se muestran en el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, como efectivo en bancos se componen de la siguiente manera:

Cuenta	2017	2016
Efectivo en bancos	12.487	2.467
Total	12.487	2.467

8. Cuentas por Cobrar Comerciales

Los saldos que se muestran en el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 como Cuentas por cobrar comerciales se componen como sigue:

Cuentas	2017	2016
White Sandal Investmen Cía. Ltda.	-	5.924
Total	-	5.924

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito relacionando cuentas por cobrar comerciales se revela en la Nota 6 (a).

9. Propiedades

A continuación, se presenta un resumen de la composición de propiedades durante los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Cuentas	2017	2016
Edificio Titanium Oficina 601	100.663	100.663
Edificio Titanium Oficina 602	145.147	145.147
Edificio Titanium Oficina 603	115.010	115.010
Menos: Depreciación acumulada (1)	(25.057)	(13.030)
Total	335.763	347.790

(1) El movimiento de la depreciación de propiedades durante los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2017

Cuentas	2017	2016
Saldo al inicio del año	13.030	1.503
Depreciación del año	12.027	11.527
Saldo al final del año	25.057	13.030

10. Inversiones en Acciones

Los saldos que se muestran en el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 como Inversiones en acciones se componen como sigue:

Razón social	País	% Participación	Valor en libros		Valor nominal de las Acciones	
			2017	2016	2017	2016
Compañía Civil Inmoterra *	Ecuador	55,13%	1.024.394	1.024.394	1.876	1.876
White Sandal Investment Co. Ltd. *	Estados Unidos	100%	470.000	470.000	470.000	470.000
Total			1.494.394	1.494.394		

(*) Participación menor al 50% en el capital de la compañía emisora. La Compañía no posee influencia significativa sobre dicha compañía.

A la fecha de emisión del informe los principales montos de los estados financieros de las inversiones en acciones que mantiene la Inmobiliaria no han sido proporcionados por cada Compañía.

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2017

11. Obligaciones con Terceros

Los saldos que se muestran en el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 como obligaciones con terceros se componen como sigue:

Cuentas	2017	2016
Pasivos corrientes:		
Espinosa Alfonso - Campo Alegre	96.792	29.720
Espinosa Alfonso - Edificio ABC	27.148	6.369
Espinosa Alfonso - Titanium	21.379	1.570
Interés por pagar	37.722	17.516
Total	183.041	55.175
Pasivos no corrientes:		
Espinosa Alfonso - Campo Alegre	532.194	609.137
Espinosa Alfonso - Edificio ABC	411.941	457.536
Espinosa Alfonso - Titanium	307.097	343.001
Total	1.251.232	1.409.674

Las obligaciones con terceros y los términos de reembolso al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detallan a continuación:

Cuentas	Tasa de interés nominal TPR	2017	2016
Espinosa Alfonso - Campo Alegre	2%	628.986	638.857
Espinosa Alfonso - Edificio ABC	5%	439.089	463.905
Espinosa Alfonso - Titanium	5%	328.476	344.571
Interés por pagar		37.722	17.516
Total		1.434.273	1.464.849

12. Cuentas por Pagar Comerciales

Los saldos que se muestran en el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 como cuentas por pagar se componen como sigue:

Cuentas	2017	2016
Cuentas por pagar proveedores locales	1.875	-
Cuentas por pagar proveedores del exterior	2.761	-
Total	4.636	-

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2017

13. Impuestos Corrientes

Los saldos que se muestran en los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, como activos y pasivos por impuestos corrientes, se componen como sigue:

Cuentas	2017	2016
Activo por:		
Servicio de Rentas Internas:		
Retención en la fuente de Impuesto a la renta	11.100	4.074
Retención en la fuente del IVA	583	-
Crédito tributario IVA en compras	236	-
Saldo al final del año	11.919	4.074
Pasivo por:		
Servicio de Rentas Internas:		
Impuestos a la renta por pagar	7.287	2.027
Impuesto al valor agregado	1.175	2.557
Retención en la fuente de Impuesto a la renta	357	754
Saldo al final del año	8.819	5.338

Gasto por Impuesto sobre la Renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta se detalla a continuación:

Cuentas	2017	2016
Impuesto a la renta	7.287	2.027
Total	7.287	2.027

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana corporativa es el 22%. La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la entidad antes de impuesto a la renta:

Cuentas	2017	2016
Utilidad antes de impuesto a la renta	32.279	9.203
Más (menos):		
Gastos no deducibles	843	12
Base Imponible	33.122	9.215
Impuesto a la renta causado	7.287	2.027

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país en los términos y condiciones determinados en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, podrán obtener una reducción en la

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2017

tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe la correspondiente inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil respectivo hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar corriente y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta en los años que terminaron al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Cuentas	2017	2016
Saldo al inicio del año	(2.047)	
Provisión cargada al gasto	7.287	2.027
Retenciones en la fuente	(9.053)	(4.074)
Saldo al final del año	(3.813)	(2.047)

Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Régimen de Precios de Transferencia

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004, se estableció con vigencia a partir del año 2005, las normas que deben aplicar las Compañías para la determinación de los precios de transferencia en sus transacciones con partes relacionadas. Mediante resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 511 de fecha 29 de mayo de 2015 se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares (US\$3.000.000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares (US\$15.000.000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Mediante resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 511 de fecha 29 de mayo de 2015 se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares (US\$3.000.000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares (US\$15.000.000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

No obstante, la Administración Tributaria en ejercicio de sus facultades legales podrá solicitar, mediante requerimientos de Información, a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, por cualquier monto o cualquier tipo de operación o transacción, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley, quienes para dar cumplimiento a este requerimiento tendrán un plazo no menor a 2 meses.

Determinación y pago del impuesto a la renta.

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Están exoneradas del pago del impuesto a la renta por un período de 5 años, las nuevas inversiones productivas que se realicen en las provincias de Manabí y Esmeraldas, en los tres años siguientes contados a partir de la vigencia de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el Suplementos del Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016.

Tasas del impuesto a la renta.

Tarifa de Impuesto a la Renta, 22% Tarifa General de Impuesto a la Renta en Sociedades; 25% Tarifa especial de impuesto a la renta aplicable:

- Sobre la proporción de la Base Imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de accionistas residente o establecidas en paraísos fiscales.
- Sobre el total de la Base Imponible cuando la participación de accionistas directa o indirecta de accionistas residentes o establecidas en paraísos fiscales exceda el 50%.
- Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador deberán informar sobre la totalidad de su composición societaria, bajo las excepciones, condiciones y plazos dispuestos en la resolución que para el efecto emitan conjuntamente el Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el caso de no cumplirlo la Sociedad aplicará la tarifa del 25% de impuesto a la Renta sobre la totalidad de la Base Imponible

Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, Comercio e Inversiones hasta por un período de 5 años.

Dividendos en efectivo

Las sociedades constituidas o establecidas en Ecuador que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en Ecuador o a sociedades residentes en el exterior, que se encuentren en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o regímenes fiscales preferentes; o que tengan un beneficiario efectivo residente en Ecuador, sobre las utilidades distribuidas o dividendos retendrán impuestos adicionales equivalente a la diferencia entre la tasa de impuesto a la renta a que se encuentran sujetas las personas naturales menos la tasa de sociedades que va del 10% al 13% adicional según corresponda.

Enajenación de acciones y participaciones

Se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

A partir del 24 de noviembre de 2011, el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) incrementó del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación en lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generadas en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pagos realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5.000.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al

financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.

- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Hasta por un año, los pagos por importaciones efectuadas por contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural ocurrido el 16 de abril de 2016 y que tengan domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas, pagos por bienes de capital no producidos en el Ecuador y que se destinen a procesos productivos o a la prestación de servicios ubicados en las zonas afectadas.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) generado y pagado por importación de ciertas materias primas, insumos y bienes de capital dispuestos por el Comité de Política Tributaria, podrá ser utilizado como crédito tributario aplicable al pago del impuesto a la renta del contribuyente, por cinco periodos fiscales.

Contribuciones especiales

De acuerdo con la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el Suplemento al Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo del 2016, se establecieron ciertas contribuciones por una sola vez, que entre las principales que afectan a la Compañía son:

- Contribución del 0.9% sobre el valor de bienes inmuebles (existentes en Ecuador y que pertenezcan a sociedades residentes en el exterior) con avalúo catastral del 2016 (1.8% cuando los propietarios estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición).
- Contribución del 0.9% sobre derechos representativos de capital (que pertenezcan a sociedades residentes en el exterior) con valor patrimonial proporcional del 31 de diciembre de 2015 (1.8% cuando los propietarios estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición).
- Contribución del 3% sobre la utilidad gravable de las sociedades correspondientes al ejercicio fiscal 2015.

Estas contribuciones especiales no podrán ser deducibles del impuesto a la renta. En el caso en el que el valor de dichas contribuciones especiales exceda al valor de la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

14. Partes Relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2017 y 2016 con compañías y partes relacionadas. Se incluyó bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración:

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2017

Cuentas	Relación	Transacción	2017	2016
Cuentas por pagar partes relacionadas				
Espinosa S. Alfonso	Accionista	Préstamos	-	71.220
Espinosa W. Claudia	Accionista	Préstamos	-	71.220
Espinosa S. Carolina	Accionista	Préstamos	-	71.220
Espinosa S. Juan Esteban	Accionista	Préstamos	-	71.220
Espinosa W. José Javier	Accionista	Préstamos	-	71.220
Total cuentas por pagar partes relacionadas corto plazo			-	356.100

15. Patrimonio

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2017 está conformado, por 2.000 participaciones, autorizadas, suscritas y en circulación de US\$ 1 cada una.

Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere por lo menos el 5% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 20% de 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 Facultativa

De acuerdo con la legislación, se permite que las utilidades líquidas del ejercicio al final del año, los accionistas de la Compañía pueden destinar un porcentaje para formar la reserva facultativa, así como el fin específico de la misma.

Resultados Acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc., excepto por los ajustes por efectos de la conversión de NIIF(s) para PYMES.

16. Ingresos Operacionales

La composición de ingresos por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

Cuentas	2017	2016
Arriendo Oficinas Edificio Titanium	31.104	19.066
Arriendo Oficinas Edificio ABC	82.055	28.733
Arriendos Casa Campo Alegre	-	41.500
Total	113.159	89.299

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2017

17. Gastos Operacionales

La composición los gastos operacionales de los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

Cuentas	2017	2016
Depreciación	12.027	11.526
Mantenimiento y Reparación	5.912	10.435
Honorarios a Profesionales y Dietas	4.551	1.950
Gastos Legales	2.464	-
Seguros	2.313	694
Impuestos, Tasas, Contribuciones y Otros	1.178	1.306
Suministros, Herramientas, Materiales y Repuestos	913	30
Servicios Públicos	304	365
Combustibles y Lubricantes	67	-
Promoción y Publicidad	-	2.592
Total	29.729	28.898

18. Principales Reclasificaciones Realizadas en la Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros correspondientes al 2016, incluyen ciertas reclasificaciones realizadas por presentación con relación a la agrupación presentada en los estados financieros del 2017, estas son como sigue:

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2017

Cuentas	2016	Reclasificaciones		2016
		Debito	Crédito	
Activo				
Activo Corriente:				
Efectivo en bancos	2.467	-	-	2.467
Cuentas por cobrar	5.924	-	-	5.924
Impuestos corrientes	4.074	-	-	4.074
Total activo corriente	12.465	-	-	12.465
Activo no corriente:				
Propiedades	347.790	-	-	347.790
Inversiones en acciones	1.494.394	-	-	1.494.394
Total activo no corriente	1.842.184	-	-	1.842.184
Total Activo	1.854.649	-	-	1.854.649
Pasivo				
Pasivo Corriente:				
Obligaciones con terceros	-	-	55.175	55.175
Cuentas por pagar comerciales	5.563	5.563	13.624	13.624
Impuestos corrientes	5.338	-	-	5.338
Provisiones por pagar	17.516	17.516	-	-
Cuentas y documentos por pagar socios	407.383	51.283	-	356.100
Otros activos	-	-	5.563	5.563
Total pasivo corriente	435.800	74.362	74.362	435.800
Pasivo No Corriente:				
Obligaciones con terceros	1.409.674	-	-	1.409.674
Total pasivo no corriente	1.409.674	-	-	1.409.674
Total pasivo	1.845.474	74.362	74.362	1.845.474
Total		74.362	74.362	

19. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Desde el 31 de diciembre de 2017, hasta el 25 de mayo de 2018, fecha de emisión de este informe, no han ocurrido eventos que en opinión de la Administración requieran revelaciones adicionales o que pudieran afectar significativamente la Interpretación de los mismos.

* * * * *