

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

Estado Separado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activo	Notas	2018	2017
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo en bancos	7	14.105	12.487
Otras cuentas por cobrar	8	200	-
Impuestos corrientes	13	13.799	11.919
<b>Total activo corriente</b>		<b>28.104</b>	<b>24.406</b>
<b>Activo no corriente:</b>			
Propiedades	9	323.736	335.763
Inversiones en acciones	10	1.494.394	1.494.394
<b>Total activo no corriente</b>		<b>1.818.130</b>	<b>1.830.157</b>
<b>Total activo</b>		<b>1.846.234</b>	<b>1.854.563</b>



Arq. Alfonso Espinosa  
Gerente General



Ing. Arturo Tipanluisa  
Contador General

Las notas en las páginas 7 a 28 son parte integral de los estados financieros separados.

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

Estado Separado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Pasivo	Notas	2018	2017
<b>Pasivo corriente:</b>			
Obligaciones con terceros	11	233.199	183.041
Cuentas por pagar comerciales	12	8.286	4.636
Impuestos Corrientes	13	8.360	8.819
Otros pasivos		16.604	16.568
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>266.449</b>	<b>213.064</b>
<b>Pasivo no corriente:</b>			
Obligaciones con terceros	11	1.167.689	1.251.232
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>1.167.689</b>	<b>1.251.232</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>1.434.138</b>	<b>1.464.296</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	14	2.000	2.000
Aportes para futuras capitalizaciones	14	356.100	356.100
Reservas	14	1.000	717
Resultados acumulados	14	52.996	31.450
<b>Total patrimonio</b>		<b>412.096</b>	<b>390.267</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>1.846.234</b>	<b>1.854.563</b>

Arq. Alfonso Espinosa  
Gerente General

Ing. Arturo Tipanluisa  
Contador General

Las notas en las páginas 7 a 28 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 2018, con cifras comparativas de 2017  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de resultados Integrales	Notas	2018	2017
Actividades ordinarias:			
Ingresos operacionales	15	125.361	113.159
Ingresos Brutos		125.361	113.159
Gasto de Administración y ventas	16	(47.752)	(29.729)
Resultado operacional		77.609	83.430
Gastos financieros		(48.266)	(51.151)
Resultado antes de impuesto a la renta		29.343	32.279
Impuesto a la renta	13	(7.514)	(7.287)
Utilidad del ejercicio		21.829	24.992



Arq. Alfonso Espinosa  
Gerente General



Ing. Arturo Tipanluisa  
Contador General

Las notas en las páginas 7 a 28 son parte integral de los estados financieros separado.

Administradora de Propiedades Cia. Ltda.

Estado Separado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América -- US\$)

	Capital	Aportes para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados		Total Patrimonio
				Resultados Acumulados	Ejercicio Actual	
Saldo al 31 de diciembre de 2016	2.000	-	-	-	7.175	9.175
Según aprobación del Acta de Junta General de Socios celebrada el 23 de mayo del 2017:						
Apropiación de Reserva Legal	-	-	717	(717)	-	-
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	7.175	(7.175)	-
Aportes Futuras Capitalizaciones	-	356.100	-	-	-	356.100
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	24.992	24.992
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2.000	356.100	717	6.458	24.992	390.267
Según aprobación del Acta de Junta General de Socios celebrada el 25 de mayo del 2018:						
Apropiación de Reserva Legal	-	-	283	(283)	-	-
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	24.992	(24.992)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	21.829	21.829
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2.000	356.100	1.000	31.167	21.829	412.096

  
Arq. Alfonso Espinosa  
Gerente General

  
Ing. Arturo Tipanuisa  
Contador General

Las notas en las páginas 7 a 28 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 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2017  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

<b>Estado de Flujos de Efectivo</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	125.161	119.083
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(88.123)	(71.200)
Impuesto a la renta	(2.035)	(7.287)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	35.003	40.596
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
(Disminución) Aumento obligaciones con socios	(33.385)	(30.576)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento	(33.385)	(30.576)
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	1.618	10.020
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	12.487	2.467
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	14.105	12.487

Adminpro Administradora de Propiedades CIA. LTDA.

Estado Separado de Flujo de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2017  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

<b>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Utilidad del ejercicio	21.829	24.992
<b>Ajustes por partidas que no requieren efectivo:</b>		
Depreciación de propiedades	12.027	12.027
<b>Cambios netos en activos - (aumento) disminución:</b>		
Otras cuentas por cobrar	(200)	5.924
Impuestos corrientes	(1.880)	(7.845)
<b>Cambios netos en pasivos - aumento (disminución):</b>		
Cuentas por pagar comerciales	3.651	4.636
Impuestos corrientes	(459)	(10.143)
Otros pasivos	35	11.005
<b>Efectivo neto provisto en las actividades de operación</b>	<b>35.003</b>	<b>40.596</b>



Arq. Alfonso Espinosa  
Gerente General



Ing. Arturo Tipaniuisa  
Contador General

Las notas en las páginas 7 a 28 son parte integral de los estados financieros separados.

31 de diciembre de 2018

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 2018, 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 Inmoterra; 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

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 Cuentos

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 período 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 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

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 períodos 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 efectuados 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:

31 de diciembre de 2018

Cuentas	2018	2017
Activos financieros		
Efectivo en bancos	14.105	12.487
Otras cuentas por cobrar	200	-
<b>Total</b>	<b>14.305</b>	<b>12.487</b>

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes de efectivo por US\$14.105 al 31 de diciembre de 2018 (US\$12.487 al 31 de diciembre de 2017), 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 2018 y 2017, la Compañía mantiene instrumentos de deuda financiera con entidades bancarias.

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

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

Cuentas	2018	2017
Activo corriente	28.104	24.406
Pasivo corriente	628.392	213.064
<b>Índice de liquidez</b>	<b>0,04</b>	<b>0,11</b>

31 de diciembre de 2018

Cuentas	Valor contable	Flujo de efectivo contractuales	De 1 a 12 meses	Sin vencimiento específico
<b>Al 31 de diciembre del 2018:</b>				
Obligaciones con terceros	1.400.888	1.400.888	233.199	1.167.689
Obligaciones con relacionadas	356.100	356.100	356.100	-
Cuentas por pagar comerciales	8.286	8.286	8.286	-
Otras cuentas por pagar	11.322	11.322	11.322	-
	<b>1.776.596</b>	<b>1.776.596</b>	<b>608.907</b>	<b>1.167.689</b>
<b>Al 31 de diciembre del 2017:</b>				
Obligaciones con terceros	1.434.273	1.434.273	183.041	1.251.232
Cuentas por pagar comerciales	4.636	4.636	4.636	-
	<b>1.438.909</b>	<b>1.438.909</b>	<b>187.677</b>	<b>1.251.232</b>

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:

Cuentas	2018	2017
Total patrimonio	50.153	390.267
Total activo	1.846.234	1.854.563
<b>Índice - ratio de capital sobre activos</b>	<b>0,03</b>	<b>0,21</b>

31 de diciembre de 2018

7. Efectivo en Bancos

Los saldos que se muestran en el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, como efectivo en bancos se componen de la siguiente manera:

Cuenta	2018	2017
Efectivo en bancos	14.105	12.487
<b>Total</b>	<b>14.105</b>	<b>12.487</b>

8. Otras Cuentas por Cobrar

Los saldos que se muestran en el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 como otras cuentas por cobrar comerciales se componen como sigue:

Cuentas	2018	2017
Otras cuentas por cobrar	200	-
<b>Total</b>	<b>200</b>	<b>-</b>

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 2018 y 2017:

Cuentas	2018	2017
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)	(37.084)	(25.057)
<b>Total</b>	<b>323.736</b>	<b>335.763</b>

(1) El movimiento de la depreciación de propiedades durante los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Saldo al inicio del año	25.057	13.030
Depreciación del año	12.027	12.027
<b>Saldo al final del año</b>	<b>37.084</b>	<b>25.057</b>

10. Inversiones en Acciones

Los saldos que se muestran en el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 como Inversiones en acciones se componen como sigue:

Razón social	País	% Participación	Valor en libros			Valor nominal de las Acciones	
			2018	2017	2018	2017	
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	
<b>Total</b>			<b>1.494.394</b>	<b>1.494.394</b>			

(\*) Participación mayor al 50% en el capital de la compañía emisora. La Compañía 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.

31 de diciembre de 2018

11. Obligaciones con Terceros

Los saldos que se muestran en el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 como obligaciones con terceros se componen como sigue:

Cuentas	2018	2017
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Espinosa Alfonso - Campo Alegre	76.549	96.792
Espinosa Alfonso - Edificio ABC	51.710	27.148
Espinosa Alfonso - Titanium	40.722	21.379
Interés por pagar	64.218	37.722
<b>Total</b>	<b>233.199</b>	<b>183.041</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>		
Espinosa Alfonso - Campo Alegre	492.557	532.194
Espinosa Alfonso - Edificio ABC	387.379	411.941
Espinosa Alfonso - Titanium	287.753	307.097
<b>Total</b>	<b>1.167.689</b>	<b>1.251.232</b>
<b>Total</b>	<b>1.400.888</b>	<b>1.434.273</b>

Las obligaciones con terceros y los términos de reembolso al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se detallan a continuación:

Cuentas	Tasa de interés nominal TPR	2018	2017
Espinosa Alfonso - Campo Alegre	2%	569.106	628.986
Espinosa Alfonso - Edificio ABC	5%	439.089	439.089
Espinosa Alfonso - Titanium	5%	328.475	328.476
Interés por pagar		64.218	37.722
<b>Total</b>		<b>1.400.888</b>	<b>1.434.273</b>

12. Partes Relacionadas

A continuación, se presenta un resumen de la composición de cuentas por pagar partes relacionadas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

31 de diciembre de 2018

Cuentas	2018	2017
Espinosa Widmer Claudia	71.220	-
Espinosa Widmer Jose Javier	71.220	-
Espinosa Serrano Juan Esteban	71.220	-
Espinosa Serrano Alfonso Eduardo	71.220	-
Espinosa Serrano Carolina	71.220	-
<b>Total</b>	<b>356.100</b>	<b>-</b>

13. Cuentas por Pagar Comerciales

Los saldos que se muestran en el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 como cuentas por pagar se componen como sigue:

Cuentas	2018	2017
Cuentas por pagar proveedores locales	6.649	1.875
Cuentas por pagar proveedores del exterior	1.637	2.761
<b>Total</b>	<b>8.286</b>	<b>4.636</b>

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

14. Otras Cuentas por Pagar

A continuación, se presenta un resumen de la composición de otras cuentas por pagar durante los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Cuentas	2018	2017
Impuestos y contribuciones	11.322	-
<b>Total</b>	<b>11.322</b>	<b>-</b>

15. Otros Pasivos

A continuación, se presenta un resumen de la composición de otros pasivos durante los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Cuentas	2018	2017
Garantías	16.184	16.184
Otros	420	384
<b>Total</b>	<b>16.604</b>	<b>16.568</b>

31 de diciembre de 2018

16. Impuestos Corrientes

Los saldos que se muestran en los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, como pasivos por impuestos corrientes, se componen como sigue:

Cuentas	2018	2017
Activo por:		
Servicio de Rentas Internas:		
Retención en la fuente de Impuesto a la renta	12.961	11.100
Retención en la fuente del IVA	521	583
Crédito tributario IVA en compras	317	236
<b>Saldo al final del año</b>	<b>13.799</b>	<b>11.919</b>
Pasivo por:		
Servicio de Rentas Internas:		
Impuestos por pagar	2.035	7.287
Impuesto al valor agregado	-	1.175
Retención en la fuente de Impuesto a la renta	633	357
Retención en la fuente del IVA	213	-
<b>Saldo al final del año</b>	<b>2.881</b>	<b>8.819</b>

Gasto por Impuesto sobre la Renta

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

Cuentas	2018	2017
Impuesto a la renta	2.035	7.287
<b>Total</b>	<b>2.035</b>	<b>7.287</b>

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana corporativa para Pymes 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% (22% en el 2017) a la entidad antes de impuesto a la renta:

Cuentas	2018	2017
Utilidad antes de impuesto a la renta	18.021	32.279
Más (menos):		
Gastos no deducibles	2.239	843
Ingresos excentos por dividendos recibidos	(11.011)	-
Base imponible	9.249	33.122
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>2.035</b>	<b>7.287</b>

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, podrían obtener una reducción en la 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 2018 y 2017 es el siguiente:

<u>Cuentas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	(3.813)	(2.047)
Provisión cargada al gasto	2.035	7.287
Retenciones en la fuente	(9.148)	(9.053)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>(10.926)</b>	<b>(3.813)</b>

#### *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.

#### *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 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.

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

• **Reglamento a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera**

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

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero de 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

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

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

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
  - i. Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto de 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
  - ii. Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
  - iii. Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
  - iv. Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas

por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

- Reformas a varios cuerpos legales

#### Impuesto a la Renta

##### *Ingresos*

- v. Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- vi. Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: *"En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios"*.
- vii. Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- viii. Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

##### *Gastos Deducibles*

- ix. Se establece que la deducibilidad en el impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

##### *Tarifa*

- x. Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos

permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.

- xi. La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

*Utilidad en la Enajenación de Acciones*

- xii. Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

*Anticipo de Impuesto a la Renta*

- xiii. Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

*Impuesto al Valor Agregado*

- xiv. Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA
- xv. Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA
- xvi. El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- xvii. Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años
- xviii. Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios

*Impuesto a la Salida de Divisas*

- xix. Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD
- xx. Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos
- xxi. Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.
- xxii. Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte

*Incentivo a Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016*

- xxiii. Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

17. Patrimonio

*Capital Social*

Al 31 de diciembre de 2018 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 10% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% 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.

*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 conversación de NIIF(s) para PYMES.

31 de diciembre de 2018

18. Ingresos Operacionales

La composición de ingresos por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 son los siguientes:

Cuentas	2018	2017
Arriendo Oficinas Edificio Titanium	31.104	31.104
Arriendo Oficinas Edificio ABC	83.246	82.055
Dividendos	11.011	-
<b>Total</b>	<b>125.361</b>	<b>113.159</b>

19. Gastos Administrativos y de Ventas

La composición de los gastos administrativos y de ventas de los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 son los siguientes:

Cuentas	2018	2017
Honorarios a Profesionales y Dietas	21.505	4.551
Impuestos, Tasas, Contribuciones y Otros	17.155	1.178
Depreciación	12.027	12.027
Mantenimiento y Reparación	3.498	5.912
Seguros	1.848	2.313
Gastos Legales	1.536	2.464
Otros	816	-
Servicios Públicos	659	304
Suministros, Herramientas, Materiales y Repuestos	30	913
Combustibles y Lubricantes	-	67
<b>Total</b>	<b>59.074</b>	<b>29.729</b>

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

Desde el 31 de diciembre de 2018, hasta el 8 de abril de 2019, 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.

\* \* \* \* \*