

**GERENCIA DE PROYECTOS Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES
GEPROADMIN CIA. LTDA.**

(Una compañía limitada constituida en el Ecuador)

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

CONTENIDO:

Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Conciliación del Resultado Integral total del Año
Información general
Resumen de las Principales Políticas Contables
Notas a los Estados Financieros

PÁGINA

1
2
3
4
5
6
7
18

GERENCIA DE PROYECTOS Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES GEPROADMIN CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Al 31 de diciembre del:	
	Nota:	2018	2017
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	6	25.606	96.270
Deudores comerciales	7	435	9.811
Otras cuentas por cobrar	8	103	2.837
Activos por impuestos corrientes	11	-	2.290
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		26.144	111.208
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipos	9	699	1.319
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		699	1.319
TOTAL ACTIVOS		26.843	112.527
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTE			
Acreedores comerciales	10	2.442	46.136
Cuentas por pagar relacionadas	18	5.060	7.167
Pasivos por impuestos corrientes	11	12.934	2.261
Obligaciones laborales	12	6.419	16.384
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		26.855	71.948
TOTAL PASIVOS		26.855	71.948
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	13	400	400
Reservas	14	4.283	-
Resultados acumulados	15	(4.695)	40.179
TOTAL PATRIMONIO		(12)	40.579
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		26.843	112.527

Ing. Carlos Peñaherrera Torres
Gerente General

Ing. Rommel Peñaherrera Astudillo
Contador general

Las nota adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

GERENCIA DE PROYECTOS Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES GEPROADMIN CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	<u>Nota:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
INGRESOS			
Ingresos ordinarios	16	83.506	91.166
Otros ingresos	-	-	712
Total ingresos		83.506	91.878
GASTOS			
Gastos administrativos	17	(75.311)	(81.289)
Utilidad operacional		8.195	10.589
Movimiento financiero (neto)	-	-	-
(Pérdida) Utilidad antes del impuestos a la renta		8.195	10.589
Impuesto a la renta	11	(12.890)	(2.647)
(Pérdida) Utilidad neta del año		(4.695)	7.942
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
Otros resultados integrales netos		-	-
(Pérdida) Utilidad neta integral total		(4.695)	7.942
(Pérdida) Ganancias por acción		(11,74)	19,86

Ing. Carlos Peñaherrera Torres
Representante legal

Ing. Rommel Peñaherrera Astudillo
Contador general

Las nota adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

GERENCIA DE PROYECTOS Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES GEPROADMIN CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados					
	Capital social	Reserva legal	Otros resultados integrales	Resultados acumulados	Resultados del período	Total patrimonio neto
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2017	400	-	-	-	32.237	32.637
Apropiación de la reserva legal	-	-	-	-	-	-
Distribución de los resultados del año anterior	-	-	-	32.237	(32.237)	-
Resultados netos del periodo que se informa	-	-	-	-	7.942	7.942
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	400	-	-	32.237	7.942	40.579
Apropiación de la reserva legal	-	4.283	-	(4.283)	-	-
Distribución de los resultados del año anterior	-	-	-	7.942	(7.942)	-
Resultados netos del periodo que se informa	-	-	-	-	(4.695)	(4.695)
Declaración de dividendos	-	-	-	(35.896)	-	(35.896)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	400	4.283	-	-	(4.695)	(12)

Ing. Carlos Peñaherrera Torres
Representante legal

Ing. Rommel Peñaherrera Astudillo
Contador general

Las nota adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

GERENCIA DE PROYECTOS Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES GEPROADMIN CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	91.212	79.601
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(122.459)	(53.766)
Efectivo pagado por dividendos	(30.836)	-
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(894)	-
Efectivo recibido por otros ingresos y egresos	-	712
Efectivo neto (pagado) en las actividades de operación	(62.977)	26.547
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo pagado en la compra de mobiliario y equipo	(520)	-
Efectivo neto pagado en las actividades de inversión	(520)	-
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo pagado por préstamos con partes relacionadas	(7.167)	-
Efectivo neto recibido en las actividades de financiamiento	(7.167)	-
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año	(70.664)	26.547
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	96.270	69.723
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u>25.606</u>	<u>96.270</u>

Ing. Carlos Peñaherrera Torres
Representante legal

Ing. Rommel Peñaherrera Astudill
Contador general

Las nota adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

GERENCIA DE PROYECTOS Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES GEPROADMIN CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION DEL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	(4.695)	7.942
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de propiedades, planta y equipos	1.140	1.045
Participación trabajadores	1.446	-
Impuesto a la renta corriente	12.890	2.647
Otros ajustes a partidas distintas de efectivo	-	-
Cambios en activos y pasivos:		
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar	7.706	(11.565)
(Aumento) Disminución en otras cuentas por cobrar	5.024	(5.127)
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	(41.541)	25.266
Aumento (Disminución) en dividendos por pagar	(30.836)	-
Aumento (Disminución) en obligaciones laborales	(11.411)	5.260
Aumento (Disminución) en obligaciones por impuestos corrientes	(2.700)	1.079
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	(62.977)	26.547

Ing. Carlos Peñaherrera Torres
Representante legal

Ing. Rommel Peñaherrera Astudillo
Contador general

Las nota adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Responsabilidad de las notas a los estados financieros

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

Los estados financieros adjuntos fueron emitidos con la aprobación de la Administración de la Compañía el 30 de septiembre del 2019. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

El domicilio principal de la Compañía es la Calle Pinta E4-411 y Avenida Amazonas, Quito – Ecuador.

1.2 Establecimiento y últimas reformas al estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 1 de diciembre del 2015 e inscrita en el Registro Mercantil el 7 de diciembre del mismo año, con el nombre Gerencia de Proyectos y Administración de Inmuebles Geproadmin Cia. Ltda.

1.3 Objeto social.

El objeto social de la Compañía son las actividades de diseño de ingeniería y consultoría de ingeniería para gestión de proyectos relacionados con la construcción; asesoramiento técnico de arquitectura en diseño de edificios y dibujo de planos de construcción; asesoramiento técnico de arquitectura en planificación urbana y arquitectura paisajista; diseño de proyectos de ingeniería civil, hidráulica y de tráfico; asesoramiento y construcción de obras civiles; administración de inmuebles.

1.4 Unidad de análisis financiero.

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

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

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

GERENCIA DE PROYECTOS Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES GEPROADMIN CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

A criterio de la Administración de la Compañía, durante el año 2018 no se han entregado los reportes requeridos por la Unidad de Análisis Financiero, por lo tanto, a la fecha de este informe se encuentran realizando las gestiones necesarias para regularizar esta situación con los organismos de control y dar un adecuado cumplimiento a estas obligaciones y a los procedimientos y controles internos implementados que constan en el Manual sobre Mecanismos para Control y Prevención al Lavado de Activos.

1.5 Entorno económico

La economía ecuatoriana durante el año 2018 presenta una relativa estabilidad, debido a: (i) al incremento de los ingresos petroleros a partir del segundo semestre, debido a que el precio del barril de petróleo, el cual de acuerdo a las proyecciones del 2019 se espera que el promedio este arriba de los US\$50 por barril, lo cual le permitirá al Gobierno tener un flujo de ingresos adicional; y, (ii) a ciertas acciones que el Gobierno ha tomado y que se describen en los párrafos siguientes.

El Gobierno actual a la fecha ha eliminado ciertas medidas adoptadas por el Gobierno anterior entre las cuales están: (a) el establecimiento de cupos máximos para la importación de productos de los sectores comerciales e industriales; (b) la restricción de importaciones de ciertos productos; (c) el establecimiento de aranceles adicionales (salvaguardas) a las importaciones; (d) el incremento del Impuesto al Valor Agregado "IVA" del 12% al 14%, por efectos del terremoto de abril del 2016. El cambio de gobierno, ha generado nuevas expectativas, en la parte comercial y en el marco legal, debido a que, en la consulta popular realizada en el primer trimestre del 2018, le facilitó la implementación de algunas reformas entre las cuales está la eliminación del impuesto a la plusvalía; la reelección indefinida y el cambio en algunas autoridades de control y en el área de jurídica.

La falta de un plan económico integral y las medidas económicas tomadas generan una incertidumbre, a pesar de la relativa estabilidad. La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado efectos importantes en las operaciones de la Compañía.

Durante los años 2018 y 2017, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes, lo cual determinó un índice de inflación del 0.27% y (0.21%), aproximadamente para éstos años, respectivamente.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

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

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

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

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y medianas Empresas (en adelante NIIF - PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board "IASB" siglas en inglés). Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros han sido definidas en función de las NIIF-PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017 aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Cualquier información adicional requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que contenga comentarios de la Gerencia de carácter general son expuestos en el Informe de la Administración a la Junta General de Socios, por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos debe ser realizado en conjunto con dicho informe.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF - PYMES requieren el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros

La Compañía de acuerdo con lo establecido en las NIIF-PYMES de algunos rubros de los activos y pasivos financieros; los no financieros y de varias estimaciones contables requieren la determinación de valores razonables conforme lo establecen las NIIF-PYMES al: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelar en los estados financieros y notas; y, (iii) reconocer los ajustes cuando existen indicios de deterioro de los activos financieros y de larga vida.

La Compañía en la medición de un activo o pasivo a valores razonables utiliza información de mercados observables siempre que esta sea confiable tal como lo requieren las NIIF-PYMES. De acuerdo a lo requerido por las NIIF-PYMES, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de su jerarquía de valor razonable y los cuales se basan en las variables o técnicas de valoración, tal como sigue:

1. Valores de mercado: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para los activos o pasivos idénticos o similares.
2. Información diferente a precios de mercado del nivel anterior: los cuales sean iguales para un activo o pasivo, los cuales provienen de valores directamente (precios de últimas transacciones) o indirectamente (derivados de los precios determinados por especialistas en función de estudios o precios referenciales).
3. Información proveniente del uso de técnicas financiera: aplicables a los datos internos del activo o pasivo y que no proviene de valores o información de mercado.

La información o variables que se utilicen para medir el valor razonable de un activo o pasivo, pueden clasificarse en uno de los niveles de jerarquía detallados anteriormente, por ende la medición del valor razonable puede clasificarse en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable del nivel más bajo que sea significativa para la medición total de los activos y pasivos. Los cambios entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconocen al cierre de cada período en el cual se originó el cambio.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

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

2.4 Efectivo y equivalentes

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

2.5 Activos financieros

Los instrumentos financieros activos y pasivos financieros y derivados se clasifican de acuerdo con las características y la finalidad de cada instrumento financiero, tal como lo requiere la Sección 11 de las NIIF - PYMES. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos y la cual se determina a la fecha de su reconocimiento inicial.

Medición inicial:

Los activos financieros constituyen instrumentos que generan flujo de efectivo para la Compañía, de acuerdo con sus actividades o por la compra de estos instrumentos.

Los activos financieros inicialmente se registran generalmente al costo de adquisición más cualquier costo imputable a la transacción y que deba ser reconocido como parte del activo y se registran como activos - valor razonable. La diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable se reconoce se reconoce como ganancia o pérdida únicamente en los casos de que el valor razonable sea de un mercado activo confiable.

El principal activo financiero de la Compañía constituye los deudores comerciales generados por las transacciones que realiza en el curso normal de sus operaciones y otras cuentas por cobrar, los cuales constituyen pagos fijos y determinables y no tienen una cotización de mercado bursátil.

Medición posterior:

Los activos financieros posteriormente a su medición inicial se clasifican de acuerdo con su modelo de negocio y a las características contractuales del flujo de efectivo de los activos financieros y de acuerdo a la sección 11 de la NIIF - PYMES y los clasifica en: (i) costo amortizado; y, (ii) valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

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

Baja de activos financieros:

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

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o,
- Se transfiere un activo financiero. Una entidad transfiere un activo financiero si, y solo si: i) son transferidos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, ii) se retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que establezca estas condiciones. La transferencia de un activo financiero requiere que la entidad transfiera de forma sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

Clasificación de activos financieros:

La Compañía clasifica los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los siguientes criterios:

- Son medidos al costo amortizado si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,

GERENCIA DE PROYECTOS Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES GEPROADMIN CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,
- Son medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirán a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene únicamente activos financieros clasificados como “medidos al costo amortizado”.

Activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado: Los activos financieros identificados por la Administración de la Compañía corresponden a instrumentos financieros no derivados que son clasificados como medidos al costo amortizado. Los activos financieros incluidos en esta categoría son:

- **Efectivo y equivalentes de efectivo:** Muestran el dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.
- **Deudores comerciales:** Muestran los montos adeudados por clientes por la venta de bienes en el curso normal de los negocios. El período promedio de cobro de la venta de bienes y prestación de servicios es inferior a 90 días.

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

Deterioro de activos financieros:

La Compañía al cierre anual de sus estados financieros efectúa una evaluación si existe en los activos financieros un deterioro en su valor contable y para lo cual efectúa lo siguiente:

- **Activos financieros no contabilizados al costo amortizado**

En los activos financieros no contabilizados al costo amortizado, el deterioro se evalúa si existe alguna evidencia objetiva y competente si un activo o grupos de activos se encuentran deteriorados como resultado de un evento o eventos que afectan al valor registrado inicialmente y siempre y cuando dicho evento o eventos tengan un impacto en los flujos de efectivo futuros.

Entre los principales aspectos que se consideran para determinar el deterioro están:

- (i) las dificultades financieras de los deudores;
- (ii) el incumplimiento de pagos en las deudas e intereses;
- (iii) la probabilidad de que existan quiebras, reestructuraciones de deudas.

En el caso de que exista evidencia objetiva y competente de que el riesgo de cobro existe, la disminución en el valor razonable se contabiliza en algunos activos disminuyendo el valor del registro inicial y en otros casos se contabiliza una provisión en base al análisis individual y estos ajustes se registran en los resultados del año en que se origina.

Los castigos de los activos en los cuales existe una provisión se disminuyen de estas y en caso de que existan excedentes se registran en los resultados en el periodo en que se determina. Las recuperaciones en el valor de los activos cuyo valor fue disminuido se registran en los resultados cuando dicho evento ocurre.

- **Activos financieros contabilizados al costo amortizado**

En los activos financieros al costo amortizado la Compañía evalúa en forma individual si existe información objetiva y apropiada si el activo se encuentra deteriorado como resultado de un evento o eventos que afectan al valor registrado inicialmente y en el caso de que la evidencia no permita determinar si existe deterioro, estos activos son evaluados en forma colectiva con el grupo de activos de características similares. El ajuste por deterioro de los activos evaluados en forma individual se reconoce y se sigue reconociendo en el momento que se origina la pérdida y no son incluidos en los activos evaluados en forma colectiva.

La pérdida por el deterioro del valor del activo se determina entre la diferencia del importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se producen). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros y en el caso de que un activo devengue una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

La pérdida del valor en libros del activo deteriorado se reconoce en la cuenta de provisión y en el estado de resultados integrales al momento que se origina y en el evento de que se determina que no existe deterioro, el valor provisionado se acredita en el estado de resultados integrales.

Los préstamos y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen probabilidades reales de recuperación y no existen garantías reales que cubran el activo deteriorado. Los incrementos o disminuciones de la provisión inicial se reconocen en los resultados en el momento que se determina estos eventos.

2.6 Pasivos financieros

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

Medición inicial

Los pasivos se reconocen cuando existe un acuerdo contractual y se registran al valor acordado de pago más los costos atribuibles – valor razonable.

Los pasivos financieros constituyen: préstamos y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, que cumplen con la característica de instrumento financiero, los cuales corresponden a transacciones por bienes o servicios adquiridos del curso normal de los negocios que están pendientes de pago y se clasifican como pasivos corrientes cuando el plazo de pago es de un año o menos y como pasivos no corrientes cuando el plazo excede más de un año.

Los pasivos financieros se registran: (a) al valor razonable; y, (b) al costo amortizado.

Los pasivos financieros a costo amortizado principalmente corresponden a:

- (i) Los préstamos a tasas fijas de interés y los cuales no contemplan ningún reajuste periódico.

- (ii) Las cuentas por pagar cuyo plazo de pago son mayores a los 90 días y no incluyen ninguna tasa de interés.

El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, para lo cual se incluye cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

Medición posterior

Los pasivos financieros a valor razonable se ajustan en forma posterior, el cual conjuntamente con los intereses se registran en los resultados de período.

La diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado se reconoce en los resultados por el método del interés; mientras que las ganancias o pérdidas en la cancelación de los pasivos financieros se reconocen en los resultados cuando los pasivos son cancelados o dados de baja.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

Pasivos financieros identificados:

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los pasivos financieros incluyen:

- **Acreeedores comerciales:** Corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios que son adquiridos en el curso normal de sus operaciones. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales es inferior a 90 días.
- **Otras cuentas por pagar:** Representadas principalmente por pasivos a la vista con partes relacionadas y otras cuentas por pagar menores.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros objeto de compensación de dichos saldos se presentan en el estado de situación financiera al valor neto, cuando existe el derecho legal de compensarlos y la Compañía tiene la intención de liquidarlos mediante este procedimiento.

Instrumentos de patrimonio

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

2.7 Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo son bienes tangibles que posee la entidad para su uso en la producción o el suministro de bienes y servicios, para ser arrendados o para propósitos administrativos y que se espera utilizar durante más de un periodo contable.

Medición inicial

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

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

Medición posterior

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

Depreciación

El costo del mobiliario y equipo se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

<u>Activo</u>	<u>Años</u>
Equipo de computación	3

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

Disposición de mobiliario y equipo.

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

2.8 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

2.9 Obligaciones laborales

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

Beneficios a corto plazo

Son beneficios a corto plazo aquellos que se esperan liquidar totalmente en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Estos beneficios son reconocidos en los resultados del periodo que se informa en la medida en que se devengan.

Un resumen de los principales beneficios laborales a corto plazo, establecidos en la legislación laboral vigente en el Ecuador, se muestra a continuación:

- **Participación laboral:** Corresponde al 15% de participación que los empleados tienen sobre las utilidades líquidas (diferencia entre ingresos y gastos de cada periodo contable) reportadas por los empleadores. La participación laboral determinada se registra con cargo a los resultados del periodo que se informa y se muestra en el estado de resultados integrales de acuerdo con la función que desempeña el personal que recibirá el beneficio. La participación laboral deberá pagarse hasta el 15 de abril de cada año.
- **Vacaciones:** Los empleados que presten sus servicios por más de 12 meses, tienen derecho a gozar anualmente de 15 días de descanso que serán remunerados por el empleador. Este beneficio puede extenderse por 15 días adicionales cuando los empleados superen los 5 años de antigüedad en la misma empresa (1 día vacaciones adicional por cada año de servicio). Las vacaciones de los empleados son reconocidas mensualmente en los resultados del periodo que se informa y cancelados en función de los días de vacaciones utilizados por los empleados.
- **Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS):** El costo de estos planes fue determinado con base en la legislación laboral vigente que establece que los empleadores deben aportar mensualmente al IESS el 12.15% de las remuneraciones percibidas por los empleados.
- **Otros beneficios a corto plazo:** La décimo tercera remuneración, el décimo cuarto sueldo, los fondos de reserva y otros beneficios laborales a corto plazo se reconocen mensualmente en los resultados del periodo que se informa. Estos beneficios son cancelados en las fechas exigibles de pago establecidas en legislación laboral vigente.

Beneficios post-empleo

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

Planes de beneficios definidos (no fondeados): La Compañía tiene los siguientes planes de beneficios definidos, normados y requeridos por la legislación laboral ecuatoriana:

- **Desahucio:** En los casos de terminación de la relación laboral, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

- **Jubilación patronal:** Los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. En el caso de los empleados que hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo, tendrán derecho a la jubilación patronal proporcional de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Código de Trabajo.

Beneficios por terminación

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

2.10 Impuestos corrientes

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

Activos por impuestos corrientes

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

Retenciones en la fuente: Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del período que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

Determinación del anticipo mínimo del impuesto a la renta: La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma de los siguientes rubros:

- El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones
- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

Pago del anticipo mínimo del impuesto a la renta: El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado y/o liquidado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta que excede al monto de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa.

Pasivos por impuestos corrientes

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

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

Para el año 2018 y 2017, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa del 22% y 25% respectivamente.

Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

Determinación del pasivo por impuesto corriente: Para los años 2018 y 2017, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado.

Liquidación del pasivo por impuesto corriente: Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal siempre y cuando no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del anticipo mínimo del impuesto a la renta.

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

2.11 Impuestos diferidos

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

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

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

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

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

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

Registro de los impuestos corrientes y diferidos

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

2.12 Provisiones (excepto jubilación patronal y desahucio)

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

2.13 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la prestación del servicio hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo. Los criterios específicos de reconocimiento de los distintos tipos de ingresos son mencionados a continuación:

Ingresos por venta de servicios: Los ingresos por la venta de servicios en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar, neto de devoluciones y descuentos comerciales.

Los ingresos por servicios prestados (administración de inmuebles y gerencia de proyectos) son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: i) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad, ii) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, iii) El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y, iv) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

2.14 Costos y Gastos

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

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

2.15 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.16 Otros resultados integrales

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

2.17 Resultados acumulados

Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía. La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

2.18 Dividendos

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

Provisión por deterioro de otras cuentas por cobrar.

La Compañía en forma anual realiza una revisión del valor de los activos financieros y evalúa si existen riesgos sobre la recuperación de los mismos y en base a este análisis se realiza una provisión para el deterioro de los mismos.

La Compañía considera que el monto de la provisión a la fecha de preparación de los estados financieros para los activos financieros es razonable.

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

Vida útil de mobiliario y equipo.

Como se describe en las Nota 2.7, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual del mobiliario y equipo, así como de sus activos intangibles.

Con la misma periodicidad la Compañía revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación y amortización de estos activos.

Deterioro de activos financieros y otros activos.

El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.8.

Beneficios sociales post-empleo,

Las principales hipótesis utilizadas en la elaboración de los cálculos actuariales para medir las provisiones de jubilación patronal y desahucio se detallan en la Nota 2.9.

Impuestos diferidos.

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

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

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En el curso normal de las operaciones comerciales, Gerencia de Proyectos y Administración de Inmuebles Geproadmin Cia. Ltda., siguiendo la directriz del manejo de los riesgos del negocio de la Administración, considera que está expuesto a los riesgos operativos que se derivan de la posible ocurrencia de eventos no contralados en la distribución de sus productos y que ocasionen daños a las personas o a la calidad del producto y que podrían tener un impacto en los resultados integrales y el estado de situación de la Compañía.

4.1 Factores de riesgo operacional

La calidad de los servicios, la atención personalizada a los clientes son los principales objetivos de la Compañía. La administración de inmuebles constituye el 100% (2017: 56%) de sus ventas, cuyos clientes exclusivos son las 3 siguientes empresas Mafer Real Estate Holdings S.L.U., Mafer - Real Estate del Ecuador S.A., y Propiedad e Inmuebles del Ecuador S.A. PEISA.

4.2 Factores de riesgo financiero

La política de gestión de riesgo financiero de la Compañía es coordinada a través de directrices definidas por la Administración y ajustada por las políticas locales adoptadas para hacer frente a problemas específicos de los diferentes mercados en el Ecuador.

Las directrices establecen puntos de referencia dentro del cual se requiere que la Compañía para operar, cumpla con la exigencia de algunos parámetros. En concreto, el uso de derivados se permite sólo para gestionar la exposición de los flujos de efectivo, partidas del estado de situación financiera, componentes del estado de resultados integrales para las fluctuaciones en las tasas de interés y los tipos de cambios de divisas con la autorización proveniente de la Administración de la Compañía. A la fecha no se ha requerido el uso de derivados financieros. Las transacciones especulativas no están permitidas. Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tipos de cambio y riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez y riesgo de capital.

GERENCIA DE PROYECTOS Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES GEPROADMIN CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

Se revisan regularmente las directrices, 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. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

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

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

a) Riesgo de mercado

Riesgo de tipo cambio: La Compañía tiene una exposición limitada al riesgo cambiario debido a que las compras y ventas realizadas por las operaciones en los distintos mercados destinatarios se realizan casi exclusivamente en su moneda funcional.

Desde el punto de vista financiero, la política de la Compañía requiere que todas las líneas de crédito bancarias y las inversiones de los activos líquidos sean realizadas en la moneda funcional de la Compañía, excepto por necesidades especiales, que, en caso de presentarse, deben ser aprobadas por la Administración.

Riesgo de tasa de interés: La Compañía administra el riesgo de tasa de interés, contratando en la medida de lo posible, préstamos bancarios con tasas fijas y plazos menores a un año.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo e instrumentos financieros, así como de la exposición al crédito de los clientes que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Respecto de bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa. Las ventas se realizan exclusivamente a tres clientes a quienes se les concede créditos con un plazo que va de 30 días hasta mayor a 90 días y que, históricamente, no presentan incumplimientos de pago. No se espera que la Compañía incurra en pérdida alguna por desempeño de estas contrapartes. La Compañía no cuenta con un seguro de crédito que cubra las posibles pérdidas por las ventas a crédito.

c) Riesgo de liquidez

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

Los resultados obtenidos por la Compañía durante los años 2018 y 2017 han permitido que sus activos financieros superen sus pasivos financieros; por lo tanto, la Compañía no ha tenido problemas de liquidez durante dichos años, ni se espera que los tenga en el corto plazo. Cuando existen excedentes de liquidez se efectúan inversiones a corto plazo en el sistema financiero nacional. La Administración de la Compañía en función de los excedentes de efectivo que mantenga establece planes de inversiones y usos.

GERENCIA DE PROYECTOS Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES GEPROADMIN CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Cuando existen excedentes de liquidez se efectúan inversiones a corto plazo en el sistema financiero nacional. La Administración de la Compañía en función de los excedentes de efectivo que mantenga establece planes de inversiones y usos. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>
Al 31 de diciembre de 2018		
Acreedores comerciales	2.442	-
Cuentas por pagar relacionadas	5.060	-
	7.502	-
Al 31 de diciembre de 2017		
Acreedores comerciales	46.136	-
Cuentas por pagar relacionadas	7.167	-
	53.303	-

d) **Riesgo de capital**

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus socios, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta para el capital total. De este indicador se puede determinar el origen de los fondos para la operación de la Compañía.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fueron los siguientes:

	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Al 31 de diciembre de 2018		
Acreedores comerciales	2.442	46.136
Cuentas por pagar relacionadas	5.060	7.167
Menos: Efectivo	(25.606)	(96.270)
Deuda neta	(18.104)	(42.967)
Total Patrimonio	(12)	40.579
Capital total	(18.116)	(2.388)
Ratio de apalancamiento	100%	1799%

La Compañía mantiene un ratio de apalancamiento muy bajo debido a que el efectivo es superior a los pasivos a corto plazo.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

GERENCIA DE PROYECTOS Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES GEPROADMIN CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del 2018		Al 31 de diciembre del 2017	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros corrientes				
Efectivo y equivalentes	25.606	-	96.270	-
Deudores comerciales	435	-	9.811	-
Otras cuentas por cobrar	103	-	2.837	-
Total activos financieros	26.144	-	108.918	-
Pasivos financieros corrientes				
Acreedores comerciales	2.442	-	46.136	-
Cuentas por pagar relacionadas	5.060	-	7.167	-
Total pasivos financieros	7.502	-	53.303	-

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros del efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de exigibilidad en el corto plazo de estos instrumentos.

En relación a los préstamos con instituciones financieras estos están registrados bajo el costo amortizado utilizando tasas de interés vigentes en el mercado, mientras que los préstamos con partes relacionadas están registrados al costo amortizado utilizando tasas similares a las de mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

<u>Composición de saldos</u>	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo en caja	150	-
Bancos locales	25.456	96.270
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	25.606	96.270

7. DEUDORES COMERCIALES

Composición de saldos:

Un resumen de los deudores comerciales se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cientes no relacionados locales	435	9.811
Subtotal	435	9.811
Deterioro acumulado de deudores comerciales	-	-
Total deudores comerciales corrientes	435	9.811

GERENCIA DE PROYECTOS Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES GEPROADMIN CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:

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

<u>Deudores comerciales por atigüedad:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cartera vigente	435	9.811
Cartera vencida:		
De 0 a 90 días	-	-
De 91 a 180 días	-	-
De 181 a 360 días	-	-
Mas de 360 días e incobrables	-	-
<u>Saldo de deudores comerciales por vencimientos</u>	<u>435</u>	<u>9.811</u>

Deterioro acumulado de deudores comerciales

Política para determinar la provisión por deterioro acumulada de deudores comerciales: Un activo financiero tiene deteriorado el crédito cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero tiene deteriorado el crédito incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

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

En ningún caso tendrán la consideración de saldos de dudoso cobro:

- Los adeudados por entes públicos, excepto cuando existe evidencia de que dichos valores no puedan ser recuperados.
- Los que corresponden a operaciones avaladas por entes públicos.
- Los garantizados por hipoteca, prenda, pacto de reserva de dominio o garantías reales equivalentes, en cuanto a la parte garantizadas, salvo en los casos de pérdida o envilecimiento de la garantía, así como los que haya sido objeto de renovación o prórroga.

Movimiento de la provisión por deterioro de deudores comerciales: Durante los años 2018 y 2017, la Compañía no reconoció movimientos de la provisión por deterioro de deudores comerciales

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran otras cuentas por cobrar de US\$103 (2017: US\$ 2,837) que provienen de reembolsos de gastos pendientes de recuperar.

9. MOBILIARIO Y EQUIPO

Movimiento y composición de saldos:

El movimiento y los saldos de mobiliario y equipo se presentan a continuación:

GERENCIA DE PROYECTOS Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES GEPROADMIN CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Descripción	Equipos de computación	Total
Al 1 de enero de 2017		
Costo	2.847	2.847
Depreciación acumulada	(483)	(483)
Valor en libros	2.364	2.364
Movimiento 2017		
Depreciación	(1.045)	(1.045)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2017	1.319	1.319
Al 31 de diciembre de 2017		
Costo	2.847	2.847
Depreciación acumulada	(1.528)	(1.528)
Valor en libros	1.319	1.319
Movimiento 2018		
Adiciones	520	520
Depreciación	(1.140)	(1.140)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2018	699	699
Al 31 de diciembre de 2018		
Costo	3.367	3.367
Depreciación acumulada	(2.668)	(2.668)
Reclasificación mantenidos para la venta		-
Valor en libros	699	699

10. ACREEDORES COMERCIALES

Composición de saldos:

Un resumen de los acreedores comerciales se muestra a continuación:

Composición de saldos		Al 31 de diciembre del	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores relacionados	(1)	1.074	33.316
Proveedores no relacionados		1.368	12.820
Total acreedores comerciales		2.442	46.136

(1) Un resumen de las transacciones y saldos con partes relacionadas se muestra en la Nota 18.

11. IMPUESTOS

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

Activo por impuestos corrientes	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito tributario impuesto al valor agregado	-	2.290
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	-	-
Total activos por impuestos corrientes	-	2.290

GERENCIA DE PROYECTOS Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES GEPROADMIN CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Pasivo por impuestos corrientes	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
IVA por pagar y retenciones de impuestos	1.715	1.368
Impuesto a la renta por pagar	11.219	893
Total pasivos por impuestos corrientes	12.934	2.261

Movimiento de impuesto a la renta

Para el 2018 y el 2017 el movimiento de impuesto a la renta fue como sigue:

Activo por impuestos corrientes	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial al 1 de enero del	-	-
Compensación	(1.670)	(1.754)
Retenciones en la fuente del año	1.670	1.754
Saldo final al 31 de diciembre del	-	-

Pasivo por impuestos corrientes	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial al 1 de enero del	893	-
Compensación	(1.670)	(1.754)
Pagos	(894)	-
Provisión del año	12.890	2.647
Saldo final al 31 de diciembre del	11.219	893

Impuesto a la renta reconocido en resultados

Para el 2018 y el 2017 el gasto de impuesto a la renta fue como sigue:

Impuesto a la renta reconocido en resultados	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente	12.890	2.647
Impuesto a la renta diferido	-	-
Generación por diferencias temporarias	-	-
Impuesto a la renta del año	12.890	2.647

Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente

A continuación, se detalla la determinación del Impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

GERENCIA DE PROYECTOS Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES GEPROADMIN CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Conciliación tributaria	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Utilidad antes de participación laboral	9.640	10.589
Participación de los trabajadores en las utilidades	(1.446)	-
Utilidad antes de impuesto a la renta	8.194	10.589
Gastos no deducibles	50.395	-
Base tributaria	58.589	10.589
Tarifa impositiva	22%	25%
Impuesto a la renta corriente	12.890	2.647

Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los ejercicios fiscales 2016 a 2018 inclusive, están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

Otros asuntos - Reformas tributarias

El 21 de agosto del 2018 se publicó la “Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal” en el Suplemento del Registro Oficial No. 309. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el SRI para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018 (Amnistía Tributaria). Adicionalmente, aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.
- Dividendos considerados como ingresos exentos a excepción si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivo
- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de Impuesto a la renta a partir del año 2018 desde el 25% al 28%
- Se establece el Impuesto a la renta único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.
- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año y se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); contemplando la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del Impuesto a la renta causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).
- Con respecto al Impuesto al Valor Agregado (IVA), se establece el uso del crédito tributario de IVA en compras hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.
- Se elimina a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD).

El 24 de agosto del 2018, en el Primer Suplemento se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización, cuyos principales puntos resumimos a continuación:

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el SRI detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.

GERENCIA DE PROYECTOS Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES GEPROADMIN CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Disposiciones referentes a deducción de jubilación patronal y desahucio.

La Administración de Gerencia de Proyectos y Administración de Inmuebles Geproadmin Cia. Ltda., ha evaluado dichas reformas y considera que no tendrán impacto sobre las operaciones.

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2018 y 2017 se muestra a continuación:

Conciliación tributaria	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Utilidad antes de participación laboral	9.640	10.589
Participación de los trabajadores en las utilidades	(1.446)	-
Tarifa impositiva	22%	25%
Impuesto a la renta a la tasa vigente	1.803	2.647
Efecto de gastos no deducibles que no se reversarán en el futuro	11.087	-
Efecto de diferencias temporarias que se recuperarán en el futuro	-	-
Gasto por impuesto a la renta	12.890	2.647

12. OBLIGACIONES LABORALES

Composición de saldos:

Un resumen de las obligaciones laborales se muestra a continuación:

Composición de saldos	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Corrientes		
Beneficios legales	4.802	16.299
Seguridad social	171	85
Participación laboral (1)	1.446	-
Total beneficios definidos corrientes	6.419	16.384

(1) Participación laboral

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

Para el 2018 y 2017 el movimiento de la provisión para participación a trabajadores fue como sigue:

Movimiento	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Saldo inicial al 1 de enero del	-	-
Pagos	-	-
Provisión del año	1.446	-
Saldo final al 31 de diciembre del	1.446	-

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital social se encontraba conformado por 400 participaciones ordinarias y nominativas de US\$1.00 cada una, totalmente pagadas.

GERENCIA DE PROYECTOS Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES GEPROADMIN CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

14. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros muestran reservas por un valor de US\$ 4,283 que corresponde a la reserva legal que fue constituida de conformidad con la política mencionada en la Nota 2.15.

15. RESULTADOS ACUMULADOS

Composición de saldos:

Un resumen de los resultados acumulados se muestra a continuación:

Composición de saldos		Al 31 de diciembre del	
		2018	2017
Resultados acumulados	(1)	-	32.237
Resultados del ejercicio		(4.695)	7.942
Total resultados acumulados		(4.695)	40.179

(1) Resultados acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos eventuales.

Dividendos:

Durante el año 2018 la Junta General de Socios decidió distribuir dividendos de las utilidades generadas en los años 2016 y 2017 por un valor acumulado de US\$ 35,896. Ver Nota 18.

De acuerdo con la legislación tributaria vigente en el Ecuador, los dividendos distribuidos a favor de socios que son personas naturales residentes en el Ecuador, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

16. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos ordinarios se muestra a continuación:

Composición de saldos	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Administración de Inmuebles	83.506	50.726
Gerencia de Proyectos	-	40.440
Total ingresos ordinarios	83.506	91.166

17. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de los gastos administrativos se muestra a continuación:

GERENCIA DE PROYECTOS Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES GEPROADMIN CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Composición de saldos	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Gastos de personal, sueldos y beneficios	60.455	49.274
Honorarios profesionales	10.784	15.122
Impuestos, tasas y contribuciones	888	514
Depreciaciones	1.139	1.045
Mantenimientos y reparaciones	725	12.589
Servicios básicos	550	135
Transporte	320	-
Gastos de gestión	52	1.486
Otros gastos	398	1.124
Total gastos de administración	75.311	81.289

18. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

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

• **Resumen de transacciones con partes relacionadas**

Resumen por tipo de transacciones	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
De pasivos	35.896	-
De gastos	55.244	49.822
Total operaciones con partes relacionadas	91.140	49.822

Resumen de transacciones con partes relacionadas - pasivas

<u>Resumen de transacciones pasivas:</u>	<u>Relación</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Dividendos distribuidos</u>			
Peñaherrera Torres Carlos Geovanny	Administración	35.537	
Peñaherrera Torres Orlando Mauricio	Administración	359	-
Total de operaciones pasivas		35.896	-

Resumen de transacciones con partes relacionadas – gastos

<u>Resumen de transacciones de gastos:</u>	<u>Relación</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Gastos de personal, sueldos y beneficios</u>			
Myriam Gabriela Ruiz Ballesteros	Administración	5.244	15.703
<u>Servicios prestados y otros</u>			
Peñaherrera Torres Carlos Geovanny	Administración	50.000	34.119
Total de operaciones de gastos		55.244	49.822

GERENCIA DE PROYECTOS Y ADMINISTRACION DE INMUEBLES GEPROADMIN CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

• **Resumen de saldos con partes relacionadas**

Incluidas en el rubro acreedores comerciales:

Acreedores comerciales	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Peñaherrera Torres Carlos Geovanny	1.074	33.316
Total acreedores comerciales	1.074	33.316

Incluidas en el rubro cuentas por pagar relacionadas:

Dividendos por pagar	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Peñaherrera Torres Carlos Geovanny	5.060	-
Total dividendos por pagar	5.060	-

Otras cuentas por pagar	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Peñaherrera Torres Carlos Geovanny	-	7.167
Total otras cuentas por pagar	-	7.167

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

19. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de septiembre del 2019) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación final

Ing. Carlos Peñaherrera Torres
Gerente General

Ing. Rommel Peñaherrera Astudillo
Contador general
