

**EKOPARK - CUATRO EKOPARKCUATRO S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresadas en US Dólares)

**A. EKOPARK – CUATRO EKOPARKCUATRO S.A.:**

La Compañía fue constituida mediante Escritura Pública el 23 de marzo de 2016 e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de abril de 2016. Su actividad principal es la promoción de proyectos de construcción (Promoción Inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacios en esos edificios.

El 25 de febrero de 2016, la Compañía firmó un contrato con Ekron Construcciones S.A., compañía relacionada, para la prestación de servicios profesionales para la construcción de la Torre 4 que forma parte del proyecto de un Centro Corporativo denominado "Ekopark", el cual está conformado por 5 torres que están ubicadas en la Av. Simón Bolívar y Granados en la ciudad de Quito, vía a Nayón. La Torre 4 empezó a operar en el mes de junio de 2017, para lo cual ha suscrito contratos de arrendamiento operativos que se indican en la Nota V.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no posee empleados.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 7 de marzo de 2019 por parte del Representante Legal de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

A continuación se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros adjuntos:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos, que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Moneda local: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

**EKOPARK - CUATRO EKOPARKCUATRO S.A.****C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

A continuación mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

**Efectivo y equivalentes al efectivo:** Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

**Activos financieros:** Los activos financieros comprenden las cuentas por cobrar clientes no relacionados, que corresponden a clientes por el arrendamiento de inmuebles. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, pues se recuperan dentro de un plazo de treinta días.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación.

Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor nominal el cual no difiere significativamente de su costo amortizado (no devengan intereses y se recuperan hasta en 30 días).

La Compañía no reconoce un deterioro sobre sus activos financieros, pues la Administración estima que sus cuentas por cobrar tienen una alta probabilidad de recuperación dado su modelo de negocio.

**Propiedades de inversión:** Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativos.

**Medición inicial al momento del reconocimiento:** Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

**Medición posterior al reconocimiento (Modelo del costo):** Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y al importe acumulado de las pérdidas del deterioro de valor.

El gasto por depreciación de edificios y componentes de edificios se lo registra en los resultados del año. La vida útil y el método de depreciación de las propiedades de inversión se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

**Método de depreciación y vida útil:** La vida útil del edificio es de 30 años y los componentes tales como ascensores, gradas eléctricas y otros es de 15 años.

El valor residual también es revisado anualmente y es la cantidad que se recibiría actualmente si el activo ya estuviera en la edad y condición que se espera al final de su vida útil. La Administración estableció un valor residual del 10% al costo de los edificios y componentes de edificios.

**EKOPARK - CUATRO EKOPARKCUATRO S.A.****C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

**Baja o venta de propiedades de inversión:** Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja.

Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

**Pasivos financieros:** Los pasivos financieros se clasifican en: cuentas por pagar relacionadas y obligaciones financieras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Las cuentas por pagar a relacionadas son obligaciones de pago por la compra de bienes o servicios en el curso normal del negocio. Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (no devengan intereses y se cancelan hasta en 30 días).

Las obligaciones financieras se registran inicialmente y se miden posteriormente a su costo amortizado. La obligación se clasifica en corriente de acuerdo a su vencimiento, y utilizando la tasa de interés establecida en la tabla de amortización durante el plazo de vigencia de las mismas. Los intereses financieros se reconocen en el estado de resultados Integrales en el rubro "Gastos Financieros" en el período en que se devengan.

Un pasivo se elimina del estado de situación financiera cuando las obligaciones especificadas en el contrato se han extinguido porque la deuda ha sido pagada, cancelada o ha expirado.

**Otras obligaciones corrientes:** Las otras obligaciones corrientes incluyen obligaciones tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas.

**Provisiones corrientes:** Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

**Pasivos por ingresos diferidos:** Comprende los beneficios económicos recibidos por anticipado a la prestación del servicio de arrendamiento. Se reconocen como pasivos y se reconocen como ingresos a medida que se presta dicho servicio en función del respectivo plazo de concesión.

**Dividendos:** La distribución del dividendo se deduce del patrimonio y se reconoce como un pasivo en los estados financieros en el período que se declaran. No existe ninguna restricción para la distribución de dividendos.

**EKOPARK - CUATRO EKOPARKCUATRO S.A.****C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

Ingresos por arrendamientos: La Compañía mide los ingresos de arrendamientos por alquiler de oficinas. Las tarifas y fechas de cobro están establecidas en los respectivos contratos.

Los pagos por arrendamientos procedentes de arrendamientos operativos se reconocen como ingresos de forma lineal durante el término del arrendamiento.

Costo y gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Gastos financieros: Se originan en préstamos para capital de trabajo. Los gastos por intereses se contabilizan como gastos en el periodo en que se incurren.

Impuesto corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible. Sin embargo, las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de Impuesto a la renta.

No obstante, la tarifa impositiva será del 28% (25% en el 2017) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

La normativa tributaria local establece que las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización del Servicio de Rentas Internas, para lo cual necesariamente deberá contar con el informe favorable de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción.

La Compañía se acogió a lo dispuesto por la normativa tributaria local con respecto a la exención del pago del anticipo.

Nuevos pronunciamientos para 2018: Las siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

**EKOPARK - CUATRO EKOPARKCUATRO S.A.****C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

- Dos nuevas Normas: NIIF 9 Instrumentos Financieros; y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (que incorpora las Aclaraciones a la NIIF 15);
- Una modificación a la NIIF 4: Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4);
- Modificaciones a otras dos Normas: NIIF 2 Pagos basados en Acciones; y la NIC 40 Propiedades de Inversión;
- Un conjunto de Mejoras Anuales: Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016; y,
- Una Interpretación: CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.

La Administración de la Compañía concluyó que la adopción de la NIIF 15 no tenía ningún efecto sobre sus estados financieros y revelaciones, puesto que los ingresos por arrendamiento están dentro del alcance de la NIC 17 (vigente hasta el 31 de diciembre de 2018) y de la nueva NIIF 16 (vigente a partir del 1 de enero de 2019). A su vez, la Administración de la Compañía concluyó que los efectos de la implementación de la NIIF 9 no generan ningún impacto más allá de las nuevas revelaciones que deberían realizarse. La adopción de la NIIF 9 requirió un cambio en la reclasificación de los instrumentos financieros, ahora todos los activos y pasivos financieros se clasifican al costo amortizado. Sin embargo, no existe incidencia en su valoración.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2018: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera, interpretaciones y enmiendas emitidas al 1 de enero de 2018 pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

Norma, Interpretación, o Modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
NIIF 17 "Contratos de Seguro"	Deroga a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	01/01/2021
NIIF 16 "Arrendamientos"	Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. La NIIF 16 introduce un modelo de contabilización para los arrendatarios único y requiere que un arrendatario reconozca activos y pasivos para todos los arrendamientos con un plazo superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. La NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 Arrendamientos.	01/01/2019
CINIIF 23 "La incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias"	Añade a los requerimientos de la NIC 12 Impuesto a las Ganancias la especificación de cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de impuesto a las ganancias cuando no esté claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción o circunstancia concreta, o no está claro si la autoridad fiscal aceptará el tratamiento fiscal de una entidad.	01/01/2018
Modificaciones a la NIIF 9	Aclara que activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato, son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de valor razonable con cambios en resultados.	01/01/2019

**EKOPARK - CUATRO EKOPARKCUATRO S.A.****C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

Norma, Interpretación, o Modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
Modificaciones a la NIC 28	Aclara que las entidades contabilizarán las participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto- al que no se aplica el método de la participación-usando la NIIF 9 antes contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioros de valor aplicando la NIC 28.	01/01/2019
Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017	Las modificaciones a la NIIF 13 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Las modificaciones a la NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene el control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Una de las modificaciones a la NIC 12 aclara que una entidad contabilizará todas las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias de la misma forma independientemente de la manera en que surja el impuesto. Una de las modificaciones a la NIC 23 aclara que cuando un activo que cumple los requisitos está listo para su uso previsto o venta, una entidad trata los préstamos pendientes realizados para obtener ese activo como parte de los préstamos generales.	01/01/2019

La Administración de la Compañía prevé que la adopción de la NIIF 16 no tenga ningún efecto sobre sus estados financieros y revelaciones, puesto que los cambios en esta norma para los arrendadores son mínimas. Los demás pronunciamientos tampoco tendrían un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones.

**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota C.

**E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:**

A continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesto a la fecha de los estados financieros adjuntos:

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

**EKOPARK - CUATRO EKOPARKCUATRO S.A.****E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:** (Continuación)

La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes, adicionalmente el ingreso generado por el arriendo ha sido cancelado de forma anticipada.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía no presenta saldos pendientes de cobro. La Administración considera que la Compañía no está expuesta al riesgo de crédito.

El efectivo en bancos se mantiene en instituciones bancarias con una calificación de riesgo mínima otorgada por un tercero independiente de AAA.

**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.

La Junta Directiva tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Junta Directiva ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo las reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La Compañía mantiene un capital de trabajo considerando que los valores por concepto de arriendo han sido cancelados oportunamente por los arrendadores y de manera anticipada, originando que se mantenga un pasivo diferido, el cual se va reconociendo en función del tiempo establecido en los contratos de concesión.

**Riesgo de mercado:** El riesgo de mercado es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio y a otros riesgos de precio.

La Compañía no mantiene instrumentos financieros asociados con el riesgo de interés o tasa de cambio.

**F. GESTIÓN DE CAPITAL:**

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

**EKOPARK - CUATRO EKOPARKCUATRO S.A.****F. GESTIÓN DE CAPITAL:** (Continuación)

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta. Los ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Obligacionistas	2,780,920	3,074,554
Compañías relacionadas	158,433	210,000
Total deuda	<u>2,939,353</u>	<u>3,284,554</u>
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>424,827</u>	<u>423,835</u>
(=) Deuda neta	<u>2,514,526</u>	<u>2,860,719</u>
Total patrimonio neto	<u>4,415,894</u>	<u>4,111,263</u>
Capital total	<u>6,930,420</u>	<u>6,971,982</u>
Ratio de apalancamiento	<u>36.28%</u>	<u>41.03%</u>

**G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	424,827		423,835	
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas y documentos por cobrar relacionados			163,523	
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	7,850		15,062	
<b>Total activos financieros</b>	<u>432,677</u>		<u>603,310</u>	
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Obligaciones con instituciones financieras	378,561	2,402,350	3,074,554	
Cuentas y documentos por pagar relacionados	48,433	110,000		210,000
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>426,994</u>	<u>2,512,350</u>	<u>3,074,554</u>	<u>210,000</u>

El valor en libros de efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas y documentos por cobrar a clientes y relacionados, y cuentas por pagar a relacionados, no difiere significativamente de su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

Corresponde a saldo conciliado mantenido en la cuenta corriente No. 0000660919 de Banco Internacional S.A.

**EKOPARK - CUATRO EKOPARKCUATRO S.A.****I. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Impuesto al Valor Agregado en compras	612,904	640,683
Crédito tributario por retenciones del Impuesto al Valor Agregado	19,366	119,468
	<u>632,270</u>	<u>760,151</u>

**J. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

	<u>Edificios</u>	<u>Derechos de construcción</u>	<u>Total</u>
<b>Costo:</b>			
Saldo al 01-01-2017			
Adiciones	5,951,964	682,056	6,634,020
Saldo al 31-12-2017	5,951,964	682,056	6,634,020
Adiciones	317,314		317,314
Reclasificaciones	157,928	(157,928)	
Saldo al 31-12-2018	<u>6,427,106</u>	<u>524,228</u>	<u>6,951,334</u>
<b>(-) Depreciación acumulada:</b>			
Saldo al 01-01-2017			
Adiciones	74,766	8,568	83,334
Saldo al 31-12-2017	74,766	8,568	83,334
Adiciones	192,813	15,727	208,540
Saldo al 31-12-2018	<u>267,579</u>	<u>24,295</u>	<u>291,874</u>
Saldo al 01-01-2017			
Saldo al 31-12-2017	5,877,198	673,488	6,550,686
Saldo al 31-12-2018	<u>6,159,527</u>	<u>499,933</u>	<u>6,659,460</u>

La propiedad de inversión que posee la Compañía es un edificio denominado "Ekopark Cuatro" ubicado en la Av. Simón Bolívar y Granados en la ciudad de Quito, vía a Nayón, el cual es arrendado a Coradifalimentos S.A., Sociedad Industrial Relí S.A., y Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. Farcomed, Aerolíneas Galápagos S. A. Aerogal y el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD).

La propiedad de inversión se encuentra garantizando el préstamo vigente con Banco Internacional S.A.

Las propiedades de inversión se miden al costo. La Administración considera que su valor razonable no difiere significativamente de su valor en libros al 31 de diciembre de 2018.

**K. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:**

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Obligaciones financieras nacionales	(1)	2,774,230	3,000,000
Intereses financieros		6,690	74,554
		<u>2,780,920</u>	<u>3,074,554</u>
(-) Porción corriente		378,561	3,074,554
		<u>2,402,359</u>	

**EKOPARK - CUATRO EKOPARKCUATRO S.A.****K. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:** (Continuación)

- (1) Corresponde a préstamo otorgado por Banco Internacional S.A., por un monto de US\$3,000,000, el 5 de abril de 2018 y vencimiento el 27 de febrero de 2025, a una tasa de interés anual del 7.00%. Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca abierta de la construcción de la Torre 4 del Centro Corporativo Ekopark (Ver Nota J).

**L. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota R)	68,108	116,398
Con la administración tributaria	239	2,495
Otras cuentas por pagar	(1) 233,388	365,902
	<u>301,735</u>	<u>484,795</u>

- (1) Incluye principalmente al anticipo entregado por parte del PNUD-ONUDI, por US\$ 228,518 (US\$228,518 en el 2017), de acuerdo al contrato celebrado el 4 de agosto de 2017.

**M. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS:**

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Ingresos diferidos	(1) 34,709	33,535
(-) Porción corriente	7,236	
	<u>27,473</u>	<u>33,535</u>

- (1) Los ingresos diferidos constituyen arriendos cobrados por anticipado a Coradifalimentos S.A., Sociedad Industrial Reli S.A., y Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. Farcomed Aerolíneas Galápagos S. A. Aerogal y el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD). Los montos se irán devengando de acuerdo al plazo establecido en los contratos. A continuación el movimiento:

Adiciones	36,933
(-) Valores utilizados	3,398
Saldo al 31-12-2017	33,535
Adiciones	8,410
(-) Valores utilizados	7,236
Saldo al 31-12-2018	34,709
Saldo al 31-12-2017	33,535
Saldo al 31-12-2018	34,709

**N. PATRIMONIO:**

**Capital social:** Representan 600,000 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US\$1 cada una.

**Aporte para futuras capitalizaciones:** Corresponden a aportaciones recibidas por los accionistas, hasta por un valor de US\$2,300,000 en efectivo. Con fecha 15 de diciembre de 2016, se aprobó la Aportación de Derechos de Construcción por un valor de US\$682,056.

**EKOPARK - CUATRO EKOPARKCUATRO S.A.****N. PATRIMONIO:** (Continuación)

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Resultados acumulados:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

**O. GASTOS OPERATIVOS:**

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Servicios contratados y honorarios	24,326	28,812
Comisiones		83,035
Impuestos, contribuciones y otros	23,327	9,833
Depreciaciones y amortizaciones	208,540	83,334
Otros	25,441	303
	<u>281,634</u>	<u>205,317</u>

**P. GASTOS FINANCIEROS:**

Incluye principalmente US\$206,634 (US\$17,789 en el 2017) de intereses provenientes del préstamo mantenido con Banco Internacional S.A. (Ver Nota K).

**Q. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:**

A continuación, se presenta un resumen de los saldos con compañías y partes relacionadas, todas locales:

	Transacción	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
<b>Cuentas y documentos por cobrar corrientes:</b>			
Ekron Construcciones S.A.	Comercial		163,523
			<u>163,523</u>
<b>Cuentas y documentos por pagar corrientes:</b>			
Ekron Construcciones S.A.	Comercial	48,433	
		<u>48,433</u>	
<b>Cuentas y documentos por pagar no corrientes:</b>			
Promotora Ekopark S.A.	Préstamo	55,000	105,000
Referencecorp S.A.	Préstamo	55,000	105,000
	(1)	<u>110,000</u>	<u>210,000</u>

(1) Corresponden a préstamos que serán reembolsados en función de la disponibilidad de efectivo de la Compañía, mismos que no generan intereses.

A continuación el detalle de las transacciones con compañías relacionadas, todas locales:

**EKOPARK - CUATRO EKOPARKCUATRO S.A.****Q. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:** (Continuación)

	Transacción	Años terminados al	
		31/12/2018	31/12/2017
<b>Activo:</b>			
Promotora Ekopark S.A.	Préstamos		4,341,932
Ekron Construcciones S.A.	Comercial	621,911	163,523
		<u>621,911</u>	<u>4,505,455</u>
<b>Pasivo:</b>			
Promotora Ekopark S.A.	Préstamos	50,000	
Referencecorp S.A.	Préstamos	50,000	
		<u>100,000</u>	
<b>Ingresos:</b>			
Promotora Ekopark S.A.	Comercial		1,447,455
Referencecorp S.A.	Comercial		1,447,455
			<u>2,894,910</u>

Las transacciones con el personal de la alta gerencia, que incluye el representante legal, ascienden a US\$4,800 (US\$4,800 en el año 2017), los cuales corresponden a honorarios.

**R. IMPUESTO A LA RENTA:**

La base de cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2018	2017
Utilidad del ejercicio	406,214	713,054
Más: Gastos no deducibles	116	2
Menos: Amortización de pérdidas tributarias		21,280
Base imponible para impuesto a la renta (1)	<u>406,330</u>	<u>691,776</u>
Base imponible 25% (22% en el 2017)		345,888
Base imponible 28% (25% en el 2017)		345,888
Impuesto a la renta causado 25% (22% en el 2017)	101,583	76,095
Impuesto a la renta causado 28% (25% en el 2017)		86,472
Total Impuesto a la renta causado	<u>101,583</u>	<u>162,567</u>

- (1) Para el cálculo del impuesto a la renta del año 2018, la Compañía aplica la tarifa del 25%, puesto que el 50% de su composición accionaria se encuentra domiciliado en un país considerado régimen especial preferente que tiene tratamiento de paraíso fiscal (Costa Rica) según determinó la administración tributaria local mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000052 de fecha 15 de agosto de 2017.

A continuación la conciliación entre el impuesto a la renta causado y por pagar:

	2018	2017
Impuesto a la renta causado	101,583	162,567
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	33,475	46,169
Impuesto a la renta por pagar (Ver Nota L)	<u>68,108</u>	<u>116,398</u>

## **EKOPARK - CUATRO EKOPARKCUATRO S.A.**

### **S. ASUNTOS TRIBUTARIOS:**

#### **Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera:**

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, cuyas reformas entraron en vigencia para el ejercicio económico 2018. A continuación algunos de los principales cambios:

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituye gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.
- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
  - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
  - Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
  - Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
  - Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.
- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
  - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
  - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
  - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.
- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinviertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general). A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.

**EKOPARK - CUATRO EKOPARKCUATRO S.A.****S. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.
- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.
- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad; y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

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

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un período de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.
- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.

## **EKOPARK - CUATRO EKOPARKCUATRO S.A.**

### **S. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.
- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
  - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
  - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos y domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.
- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%.
- Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 617 del 18 de diciembre de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018, y establece los procedimientos para operativizar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones. Entre algunos aspectos que contempla el Reglamento están:

- Se clarifica el concepto de nueva inversión: prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.
- Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.
- El incentivo para la exoneración del Impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
- Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.
- Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.

#### **Precios de transferencia:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

## **EKOPARK - CUATRO EKOPARKCUATRO S.A.**

### **S. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

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, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

### **T. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:**

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte integrante de un Grupo Económico, no tiene obligación de presentar estados financieros consolidados, según la normativa y el artículo tercero de la Resolución indicada.

### **U. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:**

**Contrato con Aerolíneas Galápagos S.A. Aerogal:** Con fecha 1 de agosto de 2017, la Compañía celebró un contrato de arrendamiento, por lo cual percibirá US\$743,001, el cual vence el 31 de julio de 2022; la superficie arrendada es de 566.34 m<sup>2</sup> de oficinas ubicadas en el local No. 1 del primer piso, 17 estacionamientos y una bodega ubicadas en los subsuelos del edificio "Torre 4".

**Contrato con Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD):** Con fecha 1 de septiembre de 2017, la Compañía celebró un contrato de arrendamiento, por lo cual percibirá US\$2,529,620, el cual vence el 31 de agosto de 2022; la superficie arrendada es de 2,444.02 m<sup>2</sup> correspondientes al segundo y tercer piso, 21 estacionamientos y 4 bodegas ubicadas en los subsuelos del edificio "Torre 4".

**EKOPARK - CUATRO EKOPARKCUATRO S.A.****U. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:** (Continuación)

Contrato con Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. Farcomed: Con fecha 1 de julio de 2017, la Compañía celebró un contrato de Concesión Comercial, por lo cual percibirá US\$18,528 por concepto de prima inicial de integración y US\$2,717 por concepto de prima mensual de concesión, el cual vence el 31 de julio de 2024; la superficie arrendada es de 123.52 m<sup>2</sup> ubicados en la planta baja, del edificio "Torre 4".

Contrato con Sociedad Industrial Reli S.A.: Con fecha 1 de abril de 2017, la Compañía celebró un contrato de Concesión Comercial, por lo cual percibirá US\$13,280 por concepto de prima inicial de Integración y US\$2,213 por concepto de prima mensual de concesión, el cual vence el 30 de junio de 2022; la superficie arrendada es de 90.24 m<sup>2</sup> ubicados en la planta baja, del edificio "Torre 4".

Contrato con Coradifalimentos S.A.: Con fecha 1 de abril de 2017, la Compañía celebró un contrato de Concesión Comercial, por lo cual percibirá US\$13,536 por concepto de prima inicial de integración y US\$2,256 por concepto de prima mensual de concesión, el cual vence el 30 de junio de 2022; la superficie arrendada es de 88.53 m<sup>2</sup> ubicados en la planta baja, del edificio "Torre 4".

**V. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.