

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresadas en US Dólares)

A. INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.:

La Compañía fue constituida mediante escritura pública el 14 de marzo de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil el 2 de abril de 2018. Su actividad principal es promover la materialización de proyectos inmobiliarios sobre inmuebles propios o de terceros, compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como edificios de apartamentos, viviendas, edificios no residenciales, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos, incluye el alquiler de casas y apartamentos, amueblados y sin amueblar por periodos largos.

EL 28 de mayo de 2018, la Compañía firmó dos contratos con Ekron Construcciones S.A., compañía relacionada, para la prestación de servicios profesionales para la ejecución de una obra de construcción y dirección técnica de administración del Centro Comercial Portal Shopping, el cual está ubicado en el norte de la ciudad de Quito, sector Carapungo (Ver Nota S).

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no cuenta con empleados.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 6 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.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO 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, por lo que están 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. 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 son exigibles 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.

Servicios y otros pagos anticipados: Comprenden los beneficios futuros que se espera obtener por los montos anticipados a los proveedores de bienes y servicios, y que aún no se devengan. Se acredita cuando se liquida el contrato, servicio o adquisición de bienes que la origina

Propiedades de inversión: Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativos. Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición.

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. Los terrenos no se deprecian.

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.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

(Continuación)

Pasivos financieros: Los pasivos financieros comprenden las cuentas por pagar proveedores, relacionadas y obligaciones con instituciones financieras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a doce 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 y 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 periodo 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.

Pasivos por ingresos diferidos: Corresponde a los anticipos recibidos de clientes por Prima Inicial de Integración (PII) y Prima Única de Integración (PUI). Estos valores serán reconocidos como ingresos en función al plazo de los contratos de concesión una vez que el Centro Comercial inicie sus operaciones.

Provisiones corrientes: La Compañía 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.

Impuesto a la renta 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 impositivas del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será del 28% (25% en el 2017) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficios 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.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentada la declaración de impuesto a la renta.

Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuesto a la renta diferido sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes: La Compañía reconoce ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de servicios (arrendamiento operativo de locales comerciales) comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios. La Compañía espera reconocer los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico.

Ingreso por concesiones: Corresponden a las contraprestaciones que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial Portal Shopping, denominados Prima Única de Integración (PUI) y Prima Inicial de Integración (PII), los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo); las obligaciones de desempeño se satisfacen a lo largo del tiempo y los ingresos correspondientes se reconocen utilizando el “método de producto” de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato. Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Ingresos por primas de operación y explotación comercial: Las regalías deben ser reconocidas utilizando la base de acumulación, de acuerdo con la sustancia económica del acuerdo en que se basan (siempre y cuando sea probable que los beneficios económicos fluirán para la empresa y que los ingresos ordinarios puedan ser medidos confiablemente). Las regalías determinadas sobre una base de tiempo son reconocidas a través del método de línea recta durante el período del acuerdo. Los acuerdos por regalías que se basan en la producción, ventas y otras medidas se reconocen por referencia al acuerdo subyacente.

Mediante contrato celebrado entre la Compañía y DK Management Services S.A., compañía relacionada, esta última asumió la explotación y operación comercial del Centro Comercial Portal Shopping, incluyendo la recaudación de la prima mensual de integración y alícuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Los ingresos por primas corresponden a los valores mensuales de concesión, DK Management Services S.A., cancelará a la Compañía de acuerdo a los siguientes parámetros:

Sobre los Valores Mensuales de Concesión, Primas Mensuales de Integración o sus equivalentes, incluidos los establecidos en base a porcentaje de ventas que realicen función del cumplimiento del objeto del presente contrato se facturará de la siguiente manera: a) El 20% por sobre los conceptos estipulados con anterioridad; b) El 92.5% del total de la facturación mensual correspondiente a la operación de estacionamientos del Centro Comercial Portal Shopping.

Las partes de mutuo acuerdo en el mes de enero de cada año fijarán el porcentaje que se factura correspondiente al total de la facturación mensual, antes de Impuestos, sobre el total de la facturación que se realice por el concepto de explotación de vallas, pantallas y espacios publicitarios de conformidad con las estipulaciones del presente contrato; este valor no incluye IVA. Los ingresos se reconocen en los períodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio.

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

Gastos financieros: Corresponde a gastos por intereses generados por préstamos a instituciones financieras que se reconocen de acuerdo al método de la tasa de interés efectiva. Otros gastos financieros incluyen servicios bancarios recibidos como emisión de chequeras comisión por remesas al exterior y estados de cuenta recibidos.

Compensación de saldos y transacciones: Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco 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.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

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

- 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 Compañía fue constituida en el ejercicio económico 2018, por lo que la vigencia de estos nuevos pronunciamientos coincide con el inicio de actividades de la Compañía. Consecuentemente, no existe ningún efecto que deba reconocerse en la adopción de las mismas.

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 y enmiendas emitidas 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 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
NIIF 17 "Contratos de Seguro"	Deroga a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	01/01/2021
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 está 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.	01/01/2019
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

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO 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 tendrán 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 creen razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

A la fecha de los estados financieros, la Administración no ha aplicado estimaciones y juicios contables significativos en vista que se encuentra en proceso preoperativo.

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 expuesta 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.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:** (Continuación)

A la fecha de los estados financieros, la Compañía no mantiene cuentas pendientes de cobro que puedan afectar al riesgo de crédito debido a que se encuentra en etapa preoperacional. El efectivo en bancos se mantiene en instituciones financieras con una calificación de riesgo mínima otorgada por un tercero independiente de AAA.

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 se financia con los beneficios económicos recibidos de compradores y arrendadores de manera anticipada.

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, no existieron cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

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. Al 31 de diciembre de 2018, los ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**F. GESTIÓN DE CAPITAL: (Continuación)**

Proveedores	40
Compañías relacionadas	1,581,467
Deuda neta	<u>1,581,507</u>
Total patrimonio neto	<u>(4,728)</u>
Capital total	<u>1,576,779</u>
Ratio de apalancamiento	<u>100.30%</u>

G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2018:

	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas y documentos por cobrar clientes	306,006	
Total activos financieros	<u>306,006</u>	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas	40	
Cuentas y documentos por pagar relacionadas	1,581,467	
Obligaciones con instituciones financieras		2,519,649
Total pasivos financieros	<u>1,581,507</u>	<u>2,519,649</u>

- El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a clientes, cuentas por pagar a proveedores, relacionados y obligaciones con instituciones financieras no difiere significativamente de su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

Corresponde a cuentas pendientes de cobro a clientes. A continuación el detalle de los vencimientos al 31 de diciembre de 2018:

De 0 a 30 días	248,689
De 31 a 60 días	28,844
De 61 a 90 días	1,144
De 91 a 120 días	3,413
De 121 a 180 días	23,916
	<u>306,006</u>

I. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

A continuación el detalle al 31 de diciembre de 2018:

Crédito tributario por Impuesto al Valor Agregado	693,734
Crédito tributario por retenciones impuesto al valor agregado	1,071,224
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	<u>1,502,284</u>
	<u>3,267,242</u>

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**J. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

A continuación el detalle al 31 de diciembre de 2018:

Costos directos de construcción	15,947,255
Honorarios por servicio de construcción	2,859,954
Honorarios de diseño	156,613
Componentes de edificios	103,686
Alquiler de maquinaria y equipo	790,816
Costos indirectos de construcción	29,026
(1)	<u>19,887,350</u>

- (1) Las propiedades de inversión corresponden a los costos de construcción del Centro Comercial Portal Shopping ubicado al norte de la ciudad de Quito, sector Carapungo, el cual se mantiene en una operación conjunta a través del Fideicomiso San Administración Carapungo.

K. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

A continuación el detalle al 31 de diciembre de 2018:

Con la administración tributaria	(1)	42,575
Otros	(2)	61,216
		<u>103,791</u>

- (1) A continuación el detalle:

Retenciones del Impuesto al Valor Agregado por pagar	28,452
Impuesto al Valor Agregado	14,123
	<u>42,575</u>

- (2) Incluye principalmente US\$22,261 por devolución de una Prima Inicial de Integración al cliente Corporación Vega Beltrán Cia. Ltda. dado que el cliente canceló el contrato de concesión.

L. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

A continuación el detalle al 31 de diciembre de 2018:

Préstamo con instituciones financieras	(1)	2,500,000
Intereses préstamo con instituciones financieras		19,649
		<u>2,519,649</u>

- (1) Las obligaciones con instituciones financieras se denominan en Dólares estadounidenses y la cancelación será a su vencimiento. Estas obligaciones están garantizadas sobre firmas. A continuación el detalle:

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**L. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:** (Continuación)

Institución Financiera	No. de Operación	Fecha de		Tasa %	Saldo al 31/12/2018
		Emisión	Vencimiento		
Banco Guayaquil S.A.	0252215	20/11/2018	20/01/2020	8.95%	500,000
Banco Guayaquil S.A.	0252170	20/11/2018	20/01/2020	8.95%	500,000
Banco Guayaquil S.A.	0252872	20/12/2018	20/01/2020	8.95%	1,500,000
					<u>2,500,000</u>

M. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS:

A continuación el detalle al 31 de diciembre de 2018:

Ingreso diferidos PII	(1)	2,328,456
Ingreso diferidos PUI	(2)	16,756,026
		<u>19,084,482</u>

(1) Constituyen valores recibidos por adelantado de los locales concesionados equivalentes a la Prima Inicial de Integración (PII). Estos valores serán reconocidos como ingresos en función del plazo de concesión y cuando se encuentre en operación el Centro Comercial.

(2) Constituyen valores recibidos por adelantado de los locales concesionados equivalentes a la Prima Única de Integración (PUI). Estos valores serán reconocidos como ingresos en función del plazo de concesión y cuando se encuentre en operación el Centro Comercial.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no registra ingresos debido a que se encuentra en proceso de construcción el Centro Comercial Portal Shopping. La Compañía ha facturado a clientes la prima inicial de integración y la prima única de integración de acuerdo a lo acordado en los contratos. Estos ingresos se registrarán proporcionalmente en los estados financieros en el momento en que se encuentre en operación el centro comercial de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato.

N. PATRIMONIO:

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

Aporte para futuras capitalizaciones: Corresponde a aportes en efectivo recibidos de los accionistas: Fondo de Inversión Ecuatorial Limited, Inversiones Mitad del Mundo Limited, Montangelo Holding Company S.A., Vitalia Company Holding S.A. El 1 de noviembre de 2018, los accionistas resolvieron aprobar un aumento de capital a través de aportes en efectivo por US\$25,000. El proceso de aumento de capital se completará en el transcurso del año 2019.

Resultados acumulados: La Compañía se encuentra en etapa preoperativa y por ende no ha generado ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. No obstante, la Ley de Régimen Tributario Interno permite la compensación de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**O. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

A continuación el detalle por el año terminado al 31 de diciembre de 2018:

Legal	12,881
Seguros	6,742
Honorarios	8,000
Suscripciones y afiliaciones	307
Otros	226
	<u>28,156</u>

P. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

A continuación, se presenta un resumen de los saldos con compañías relacionadas, todas locales, al 31 de diciembre de 2018:

	País	Transacción	US\$
Cuentas por pagar corrientes:			
Ekron Construcciones S.A.	Ecuador	(1) Comercial	1,439,959
DK Management Services S.A.	Ecuador	(2) Comercial	141,508
			<u>1,581,467</u>

A continuación, el detalle de las transacciones con compañías relacionadas, todas locales, por el año terminado al 31 de diciembre de 2018:

	País	Transacción	US\$
Pasivo:			
Ekron Construcciones S.A.	Ecuador	(1) Comercial	1,439,959
DK Management Services S.A.	Ecuador	(2) Comercial	141,508
			<u>1,581,467</u>
Patrimonio:			
Fondo de Inversión Ecuatorial Limited	Nueva Zelanda	Aporte de capital	110
Fondo de Inversión Ecuatorial Limited	Nueva Zelanda	Aporte futuras capitalizaciones	2,750
Inversiones Mitad del Mundo Limited	Nueva Zelanda	Aporte de capital	110
Inversiones Mitad del Mundo Limited	Nueva Zelanda	Aporte futuras capitalizaciones	2,750
Montangello Holding Company S.A.	Ecuador	Aporte de capital	560
Montangello Holding Company S.A.	Ecuador	Aporte futuras capitalizaciones	14,000
Vitalia Company Holding S.A.	Ecuador	Aporte de capital	220
Vitalia Company Holding S.A.	Ecuador	Aporte futuras capitalizaciones	5,500
			<u>26,000</u>

- (1) La Compañía mantiene dos contrato con Ekron Construcciones S.A. para la construcción y dirección técnica por administración del Centro Comercial Portal Shopping (Ver Nota S).
- (2) Corresponde a facturas asumidas por DK Management Services S.A. por el diseño estructural para la construcción del Centro Comercial Portal Shopping por el valor de US\$188,678, del cual Inmobiliaria Nuevo Carapungo Inmocarpungo S.A. asume el 75% de la deuda y el 25% restante lo asume Fideicomiso Administración Carapungo.

Las transacciones con el personal de la alta gerencia, que incluye el representante legal, ascienden a US\$3,200 en el año 2018, los cuales corresponden a sueldos y salarios.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.

Q. 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 están vigentes 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.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.

Q. 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.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.

Q. 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 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. 392 del 20 de diciembre 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.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.

Q. 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.

R. 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.

S. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:

- Contrato de explotación comercial: Con fecha 1 de mayo de 2018, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial con la compañía relacionada DK Management Services S.A., y tendrá vigencia hasta el 30 de diciembre de 2020, a través del cual esta compañía asume la explotación comercial del Centro Comercial "PORTAL SHOPPING".

La explotación del Centro Comercial implica que se encargará de toda su operación que incluye: búsqueda de empresarios y empresas interesadas en integrarse empresarialmente al Centro comercial; la negociación con los mismos; la firma de los contratos de integración empresarial o de concesión comercial; la facturación de los valores acordados en los antes mencionados contratos, con excepción a los valores correspondientes al Valor Inicial de Concesión, Prima Inicial de Integración o sus equivalentes, cuya facturación corresponderá directamente a Inmobiliaria Nuevo Carapungo Inmocarapungo S.A.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.

S. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS: (Continuación)

La recaudación de los valores que le correspondan, establecidos en los contratos de integración empresarial y de concesión comercial, que incluyen los gastos por servicios administrativos correspondientes. Así mismo, será responsabilidad de DK Management Services S.A., la provisión de todas las facilidades y servicios, por otro lado será responsabilidad de DK Management Services S.A., atraen a los clientes de los negocios de los empresarios integrados, actividades que corresponden a su objeto social, también conviene entregar la operación y explotación comercial de todas las vallas, pantallas y espacios publicitarios que se encuentran dentro del centro comercial, o que se construyan o instalen en el futuro. En esta virtud, DK Management Services S.A., se obliga a la operación, administración y explotación comercial de los espacios antes mencionados se deja Centro Comercial Los Chillos S.A., no tiene ninguna participación en la operación del centro comercial Portal Shopping.

Dicho contrato establece principalmente que DK Management Services S.A., facturará a partir de la apertura del centro comercial el valor equivalente al 92.5% sobre los valores de Prima Mensual de Integración (PMI).

- Contrato para la ejecución de una obra de construcción: El 28 de mayo de 2018, la Compañía Inmobiliaria Nuevo Carapungo Inmocarapungo S.A. contrata los servicios profesionales de la constructora Ekron Construcciones S.A. para la construcción del "Centro Comercial Portal Shopping", que consiste de un lote de terreno de una superficie total de 40,891.75 m² ubicado en el norte de Quito, sector Carapungo. El terreno que se realiza la construcción es propiedad del Fideicomiso Administración Carapungo.
- Contrato para la ejecución de una obra de construcción y dirección técnica por administración: El 28 de mayo de 2018, la Compañía Inmobiliaria Nuevo Carapungo Inmocarapungo S.A. contrata los servicios profesionales de la constructora Ekron Construcciones S.A. para la construcción del Centro Comercial Portal Shopping, de conformidad con el estudio de suelos, planificación arquitectónica, cálculos estructurales, diseños de instalaciones sanitarias y eléctricas y demás especificaciones técnicas que han sido realizados por profesionales capacitados.

La Compañía y Ekron Construcciones S.A. han convenido que el cálculo de los honorarios será sobre los costos directos reales del proyecto. La construcción de la obra se efectuará en el plazo de 18 meses contados a partir desde el 1 de junio de 2018, el cual está justificado en el cronograma de avance de obra y en el flujo de caja.

- Contratos de Concesión: La Compañía al 31 de diciembre del 2018, mantiene firmados 122 contratos de concesión respectivamente por los locales comerciales del Centro Comercial Portal Shopping, con vigencia hasta el año 2024.
- Fideicomiso Administración Carapungo: Se constituyó mediante escritura pública del 30 de junio de 2011. El Fideicomiso es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**S. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:** (Continuación)

El patrimonio autónomo del Fideicomiso está constituido por un inmueble (terreno) ubicado en la Panamericana Norte de la Av. Simón Bolívar, sector Carapungo, promotora y desarrolladora del Centro Comercial Portal Shopping.

Las participaciones del Fideicomiso se determinan en función de los metros cuadrados asignados a cada constituyente sobre el inmueble fideicometido.

Debido a la naturaleza del patrimonio autónomo del Fideicomiso; las decisiones estratégicas tanto financieras como operativas sobre el inmueble son tomadas en forma conjunta y unánime por los constituyentes del mismo.

Los beneficiarios del Fideicomiso son: Fondo de Inversión Ecuatorial Limite con el 11.25%, Inversiones Mitad del Mundo Limited con el 11.25%, Vitalia Company Holding S.A. con el 22.14% y Montangelo Holding Company S.A. con el 55.36%.

T. 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.