

**Al 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas del 2017**

**En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

**NOTA 1 – OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO**

**Objeto social**

La Compañía, fue constituida en la ciudad de Quito el 2 de febrero de 1978. El objetivo principal de la Compañía es la de comprar, vender y en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles, arrendar departamentos amoblados o sin amoblar y toda clase de actos comerciales permitidos por la Ley; para cumplir su objeto social podrá promover nuevas empresas o realizar asociaciones con nuevas empresas o existentes, inclusive la prestación de servicios de representación o mandato y la negociación de títulos y valores.

El 100% de participación corresponden accionistas domiciliados en la República de Ecuador.

**Economía Ecuatoriana**

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

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

El Gobierno actual ha manifestado que existe un alto endeudamiento y que no existen los recursos para continuar con los planes de gobierno y atender los pagos pendientes tanto a proveedores, así como los pagos de los tramos de deuda. Esta situación originó que el Gobierno actual efectúe emisiones de papel de deuda y tome créditos de ciertos organismos multilaterales y adicionalmente proponga ciertas reformas entre las cuales está (i) el incremento de la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25% a partir del 2018; (ii) el establecimiento de un arancel US\$0,10 por cada kilo de las mercaderías importadas (esta medida fue eliminada por requerimiento de la Comunidad Andina); y, (iii) un arancel diferenciado para ciertos productos importados.

El Gobierno con el objeto de atraer nuevas inversiones promulgo la Ley Orgánica de Fomento Productivo y la Ley Orgánica de Reactivación Económica y Fortalecimiento, en las cuales se establecen varias reformas y se han establecido algunos beneficios tributarios para las nuevas inversiones en las cuales se establecen exenciones de impuestos a la generación de empleo, para la reinversión de las utilidades, así como a las inversiones en sectores estratégicos y geográficos.

El Gobierno actual se encuentra analizando alguna estrategias y está en conversaciones con los Organismos Multilaterales y el Fondo Monetario Internacional y ha manifestado que para el presupuesto del año 2019 necesita de financiamiento adicional para cubrir el déficit fiscal y que está en proceso de elaboración de un plan económico en el cual se defina las alternativas para reducir (a) el alto endeudamiento; (b) el déficit de caja y del presupuesto fiscal; y, (c) la reducción del gasto corriente, para lo cual inicio una disminución gradual a los subsidios de la gasolina; a la fecha de emisión de los estados financieros plan económico integral no ha sido difundido ni aprobado.

**INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S.A.**  
**Notas a los estados financieros**

La falta plan económico integral y las medidas económicas tomadas generan una incertidumbre, a pesar de la relativa estabilidad. La Administración está analizando y evaluando nuevas alternativas, con el objeto de continuar con sus operaciones.

**NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN**

Las principales bases para la preparación y presentación de los estados financieros es como sigue:

**a) Declaración de cumplimiento**

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

Los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre de 2018 de acuerdo a NIIF's fueron aprobados por la administración para su emisión el 05 de junio de 2019 y se estima que los estados financieros serán aprobados sin modificaciones por los junta de accionistas.

**b) Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los terrenos y edificaciones que se registran al valor del avalúo determinado en base a los valores establecidos por un perito especializado, que se reconocen al valor razonable determinado por un especialista.

El costo histórico generalmente constituye el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

**c) Moneda Funcional y Presentación**

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América "US\$" que es la moneda funcional y de circulación en el Ecuador, en donde realiza sus operaciones la Compañía. La información que se presenta en las notas y estados financieros están la moneda antes mencionada, excepto cuando existen saldos o transacciones en otras monedas.

La Compañía no realiza transacciones en otras monedas diferentes a su moneda funcional.

**d) Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes**

La entidad presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o
- el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o
- no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

### **NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros son como sigue:

#### **a) Medición de Valores Razonables**

La Compañía para la medición de los valores razonables de las cuentas de los activos y pasivos financieros; de los no financieros, y de varias estimaciones contables que lo establecen las NIIF's utiliza lo requerido en las NIIF's para sus políticas contables en su: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelación en los estados financieros y notas; y, (iii) para reconocer los ajustes cuando existen indicios de deterioro de los activos financieros y de larga vida.

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

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

La información o variables que se utilizan para medir el valor razonable de un activo o pasivo, pueden clasificarse en uno de los niveles detallados anteriormente, por ende la medición del valor razonable puede clasificarse en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable del nivel más bajo que sea significativa para la medición total de los activos y pasivos.

La Compañía en forma periódica revisa si se es necesario realizar transferencias de los activos y pasivos que se reconocen en los estados financieros a valor razonable entre los niveles de jerarquía antes mencionados, para lo cual evalúa las categorías (basado en el input del nivel más bajo que sea significativo para medir el valor justo como un todo). Los cambios entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconocen al cierre de cada período en el cual se originó el cambio.

La información adicional sobre los supuestos o hechos para medir los valores razonables se resumen en la nota 7.

**b) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y los equivalentes de efectivo para propósitos de estado de flujos efectivo constituye los saldos disponibles en caja bancos y depósitos a plazo en entidades financieras cuya liquidez es menor a los 90 días y están sujetos a disposición inmediata.

**c) Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros de activos y pasivos financieros se clasifican de acuerdo con las características de cada instrumento financiero, tal como lo requiere la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" (el cambio en la política contable se describe en la nota 5). La clasificación depende del propósito para el cual se generan o adquieren los activos o se contrataron los pasivos.

**Activos financieros**

Medición Inicial

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

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

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

Medición posterior

Los activos financieros posteriormente a su medición inicial se clasifican de acuerdo con su modelo de negocio y a las características contractuales del flujo de efectivo de los activos financieros y de acuerdo a la NIIF 9 y los clasifica en: (i) costo amortizado; (ii) valor razonable con cambios en otro resultado integral; y, (iii) valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se registran como se describe a continuación:

- **Costo amortizado**

Los activos financieros - deudores comerciales y las otras cuentas por cobrar no comerciales que cumplen con las características de un instrumento financiero se registran a costo amortizado; cuando sus plazos son mayores a los 90 días y no incluyen ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés fijas, se calcula el interés implícito para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva.

Los saldos de las cuentas por cobrar cuyo plazo contractual de cobro hasta de un año o menos se clasifican como activos corrientes y aquellas cuyos plazos son mayores a un año se clasifican como activos no corrientes.

El cálculo del interés implícito se efectúa en base a la tasa de interés de los pasivos por financiamiento de la Compañía o el publicado por el Banco Central del Ecuador en sus boletines oficiales para préstamos otorgados por el sistema financiero ecuatoriano.

- **Valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales "ORI"**

Los activos financieros con cambios en el "ORI" principalmente constituyen instrumentos financieros comerciales y de patrimonio cuya intención y capacidad financiera es la de mantenerlos hasta que finalicen su vencimiento y sus flujos de efectivo corresponden a la recuperación del capital y sus intereses. Estos instrumentos se ajustan al valor razonable y su efecto se reconoce en el patrimonio como parte del "ORI" hasta su realización o venta, excepto cuando existe un deterioro permanente.

- **Valor razonable con cambios en los resultados**

Los activos financieros a valor razonable constituyen títulos y valores o cuentas por cobrar propias en las cuales existe la intención de negociarlos o recuperar liquidez en plazos cortos; estos activos financieros se actualizan a valores razonables y el ajuste por la actualización se reconoce en el estado de resultados del periodo en el cual se origina la variación.

Los intereses y descuentos ganados de los activos financieros se registran como ingreso financiero en el estado de resultados tal como se explica en la política de reconocimiento de ingresos.

**Baja de activos financieros**

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- (i) los derechos de recibir los flujos de efectivo del activo han terminado;
- (ii) la Compañía transfiere sus derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y,
- (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

**Pasivos financieros**

**Reconocimiento y medición inicial**

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

**INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S.A.**  
**Notas a los estados financieros**

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

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

Los pasivos financieros a costo amortizado principalmente corresponden a:

- a) Los préstamos a tasas fijas de interés y los cuales no contemplan ningún reajuste periódico.
- b) Las cuentas por pagar cuyo plazo de pago es mayor a los 90 días y no incluyen ninguna tasa de interés.

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

Medición posterior

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

Compensación de instrumentos financieros

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

**d) Provisión deterioro de los activos financieros**

La Compañía periódicamente realiza una evaluación para el cálculo del deterioro para las posibles pérdidas esperadas en su valor contable y para lo cual efectúa lo siguiente:

- En los activos financieros generados por la Compañía y en los cuales no existen una calificación de terceros (evidencia objetiva y competente si un activo o grupos de activos se encuentran deteriorados), el cálculo de las pérdidas esperadas se realiza utilizando el método simplificado, para lo cual considera toma en consideración los siguientes indicadores:
  - (i) dificultades financieras de los deudores por sector económico;

**INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S.A.**  
**Notas a los estados financieros**

- (ii) deterioro de los índices macroeconómicos;
- (iii) tasa de morosidad;
- (iv) la existencia de garantías;
- (v) el valor del dinero en el tiempo; y,
- (vi) probabilidad de que existan quiebras, reestructuraciones de deudas.

- Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar en las cuales existe una calificación externa (evidencia específica del deterioro) apropiada y competente de que el riesgo de cobro o existe una disminución en los flujos a recibir la provisión se determina en función de esta información.

La Compañía en base a lo antes mencionado reconoce la provisión para las pérdidas esperadas, tal se menciona a continuación:

- La estimación de las pérdidas crediticias esperadas se determina en base al valor presente de las insuficiencias de los flujos de efectivo futuros, estimados de acuerdo a la tasa de interés efectiva de los activos financieros más los índices de morosidad y macroeconómicos del sector efectivo (el valor de la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con los términos de cobro y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir). La estimación se reconoce en la cuenta de provisión y en el estado de resultados del año.
- La estimación de las pérdidas esperadas de un activo en la cual existe una fuente externa de información se reconoce entre la diferencia del importe en libros del activo y el valor estimado por el ente externo.
- La estimación de las esperadas de los activos financieros contabilizados a valor razonable con cargo a Otros Resultados Integrales "ORI" se registran en las cuentas de patrimonio de ORI y se reconocen en los resultados en el momento que se realizan, se dan de baja y cuando no existen probabilidades reales de recuperación (deterioro permanente) y no existen garantías reales que cubran el activo deteriorado.
- Los castigos de los activos se disminuyen de la provisión y en caso de que existan excedentes se registran en los resultados en el periodo en que se determina.
- Las recuperaciones en el valor de los activos financieros cuyo valor fue disminuido se registran en los resultados cuando dicho evento ocurre.

Los intereses ganados de los activos financieros deteriorados se devengan sobre el importe en libros reducido del activo el valor de las pérdidas esperadas o estimadas, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a fin de medir la pérdida por deterioro del valor.

**e) Propiedad y equipos**

**Medición y reconocimiento**

La propiedad y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y las pérdidas por deterioro, en caso de producirse. Excepto los terrenos y edificaciones, se registran al valor de avalúo (revalorizaciones) determinado en base a los valores establecidos por un perito especializado.

El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la Compañía y puedan ser medidos razonablemente.

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios o instalaciones en que puedan estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

**Costos posteriores**

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado de la propiedad, mobiliario y equipo se reconoce como un gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras o mantenimiento de importancia que alargan la vida útil del activo se capitalizan siempre y cuando es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la Compañía y puedan ser medidos razonablemente.

**Método de depreciación**

La propiedad y equipos se deprecian utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada, a cuales son como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>
Edificios	30
Equipo de computación	3
Muebles y enseres	<u>10</u>

El método de depreciación y las vidas útiles de la propiedad y equipo, son revisados y ajustados si es necesario, en forma anual a fecha de cierre de los estados financieros.

La compañía no considera necesario determinar valores residuales a la propiedad y equipo, debido a que la depreciación de la totalidad del valor en libros es más conservador.

**Retiro y venta**

El costo y la depreciación acumulada de la propiedad, mobiliario y equipos vendidos o retirados se reducen de las cuentas respectivas y la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio en el cual se origina la transacción.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

**f) Arrendamientos**

Un arrendamiento se clasifica en la fecha de inicio como un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo.

**Arrendamiento financiero**

Un arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de la Compañía se clasifica como un arrendamiento financiero.

Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable a la fecha de inicio de la propiedad arrendada o, si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos de arrendamiento se prorratan entre los cargos financieros y la reducción del pasivo por arrendamiento a fin de lograr una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo. Los cargos financieros se reconocen en los costos financieros en el estado de resultados.

Un activo arrendado bajo la modalidad de arrendamiento financiero el arrendatario deprecia el activo a lo largo de su vida útil. Cuando no existe la certeza razonable de que la Compañía no obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de la vida útil estimada más corta del activo y el plazo del arrendamiento.

**Arrendamiento operativo**

El arrendamiento operativo es cuando el arrendador no transfiere todos los derechos y riesgos del bien arrendado y únicamente concede los derechos de uso al arrendatario.

Los pagos de arrendamiento operativo por el arrendatario se reconocen como un gasto operativo en el estado de ganancias o pérdidas en forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

**g) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y se puedan medir de manera confiable, independientemente del momento en que se reciba el pago. Los ingresos se miden en base a los términos de pago definidos contractualmente entre las partes y sin incluir impuestos o aranceles. La principal fuente de las operaciones de la Compañía son todos sus acuerdos de ingresos, ya que es el deudor principal en todos los acuerdos de ingresos, tienen libertad de precios y también está expuesto a riesgos de crédito.

Los ingresos por alquiler constituyen el arrendamiento operativo de las propiedades y se reconocen como ingresos de forma mensual en base a los contratos de arrendamiento.

**h) Deterioro en el valor de activos de larga vida**

Los activos de larga vida corresponden a terrenos, edificios, maquinaria, equipos, etc. y el deterioro es revisado al cierre de los estados financieros, cuando existen eventos o cambios en las circunstancias que indican que el valor en libros es superior al valor que se obtendrá de la venta o por el uso de los activos.

La pérdida por deterioro de los activos no financieros de larga vida cuando no existe un valor razonable se calcula inicialmente mediante la suma de los flujos de caja descontados que se esperan obtener como resultado de la utilización del activo. Para los efectos de evaluación del deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existen flujos de caja identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

El importe recuperable es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento que refleje el costo medio ponderado del capital calculado conforme al riesgo asociado al país en el que opera la Compañía.

En el evento de que el valor recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) este se reduce a su valor recuperable, y una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados.

La base para la depreciación o amortización futura de los activos deteriorados debe tener en cuenta la reducción en el valor del activo como consecuencia de las pérdidas por deterioro acumuladas.

Cuando una pérdida por deterioro debe ser revertida en forma posterior, el valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su valor recuperable y el valor en libros no supera el valor en libros cuando se determinó la pérdida por deterioro para el activo (o de la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. En caso de existir, la reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados integrales.

Los activos no financieros que han sufrido deterioro se revisan para su posible reversión de deterioro en cada periodo sobre el que se informa.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustados por el riesgo país y riesgo de negocio correspondiente.

En los ejercicios 2018 y 2017 no han existido indicios de deterioro de los activos.

**i) Provisiones - pasivos acumulados**

La Compañía reconoce las provisiones cuando: (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos actuales o pasados relacionados con sus actividades, (ii) es probable que se necesite una salida de recursos para liquidar una obligación actual en el futuro; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones de largo plazo son determinadas a través del descuento de los flujos de efectivo futuros previstos a una tasa de intereses de mercado relacionada con el valor temporal del dinero.

La actualización del descuento de los valores provisionados es reconocido como gasto financiero. El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

**j) Impuesto a la renta**

El impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido de conformidad con las leyes tributarias vigentes en la República del Ecuador.

**Impuesto a la renta corriente**

El impuesto sobre la renta corriente se calcula utilizando las tasas aplicables, para los distintos tributos; que estén determinadas en la ley, reglamentos y disposiciones tributarias vigentes a la fecha de corte de los estados financieros sobre el que se informa y estos se contabilizan en los resultados del período.

**Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del activo y pasivo producto de las diferencias temporales originadas entre los saldos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros de acuerdo a las NIIF's y la base contable fiscal, a la fecha de cierre del periodo en el que se informa.

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles que se estima sean compensables en el futuro y los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias imponibles.

El valor de los activos por impuesto diferido contabilizados se revisa al cierre de los estados financieros sobre el cual se informa y se reducen en el momento en que se determinan que no existen ganancias imponibles futura que permitan que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente.

Los activos por impuesto diferido no reconocidos contablemente en los estados financieros se evalúan en cada fecha de cierre de los estados financieros y se reconocen en la medida en que exista la evidencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha en que se determina la existencia de las diferencias temporarias y que están vigentes en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, su reglamento y demás disposiciones legales tributarias vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del resultado se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuestos diferidos se reconocen en una relación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe el derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

El activo y pasivo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

#### **Otros impuestos**

Impuesto sobre las ventas por los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar o que corresponda pagar, se presenta como una cuenta por cobrar o por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

#### **Otros**

La Compañía revisa al cierre de sus estados financieros: (i) las decisiones tomadas en las declaraciones de impuestos de años anteriores referente a aquellas situaciones en las que las disposiciones legales tributarias aplicables se encuentran sujetas a interpretación; y, (ii) los casos en los cuales las autoridades tributarias determinaron valores adicionales por impuestos y que están en proceso de impugnación. En los eventos que considere necesarios constituye provisiones cuando fuera apropiado.

**k) Reconocimiento costos y gastos de operación**

Los costos y gastos de operación se reconocen en los resultados por el método devengado y cuando los productos y servicios son provistos, independientemente del momento en que se paguen.

La Compañía presenta sus costos y gastos por su naturaleza. Dicha información es más fiable y relevante que el método de la función del gasto debido a la naturaleza de la entidad, sector en el cual se desempeña y uso de información histórica comparable reportada en años anteriores

**l) Resultado integral por acción**

El resultado integral por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El total de acciones en circulación valoradas en un US\$ 1 cada una, para el año 2018 y 2017 fueron de 2.000.

**NOTA 4 – USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

Las políticas establecidas por la Compañía nota 3 y las NIIF's requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes registrados en los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, los cuales tienen un efecto en los ingresos y gastos durante el periodo sobre el que se informa. Las estimaciones, juicios y suposiciones se basan en la experiencia de la Administración y otros factores, incluyendo expectativas razonables de los eventos futuros en función de los eventos y circunstancias. Las estimaciones contables, por definición, raramente pueden ser iguales a los resultados reales.

Las estimaciones, juicios y suposiciones que tienen un riesgo significativo que pueden dar lugar a un ajuste material a los importes en libros dentro del ejercicio financiero son las siguientes:

• **Provisiones para pérdidas esperadas en activos financieros**

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

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

• **Revalorización y estimación de las vidas útiles de las depreciaciones de la propiedad, y equipos.**

La propiedad y equipos se registran al costo, excepto por los terrenos y edificios que se registran al valor de avalúo efectuado por perito especializado y considera que el valor determinado revela el valor del mercado.

La propiedad, mobiliario y equipos se deprecia por el método de línea recta y en base a las vidas útiles estimadas y las cuales son revisadas en forma anual, los cambios tecnológicos, el uso extensivo, entre otros, factores que pueden cambiar las estimaciones del método de depreciación y de las vidas útiles pueden afectar estas estimaciones.

La Compañía considera que el método de depreciación y las vidas útiles son razonables y existe evidencia de algún deterioro tecnológico.

• **Deterioro de activos de larga vida**

La Compañía al finalizar cada período contable, analiza sus resultados y operaciones para validar el valor de los activos de larga vida y determinar si existen indicios de que dichos activos han sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo, para lo cual se estiman los flujos de efectivo (valor de uso) de forma independiente; por ende la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro, con cargo a resultados y son revertidas en los resultados cuando se produce un cambio en las estimaciones.

• **Estimación para cubrir litigios**

La Compañía reconoce, obligaciones de aquellos sucesos de tipo legal o implícito para la Compañía; estos sucesos son reconocidos cuando:

- La Compañía tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado.
- Cuando sea probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos o beneficios económicos, para liquidar la obligación; y
- El importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

Se reconoce la provisión como un pasivo en el estado de situación financiera y como un gasto en el estado de resultados del período.

• **Impuesto a la renta diferido**

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

La tasa de impuesto a la renta usada para determinar los activos y pasivos por impuestos diferidos es calculada aplicando la tasa de impuesto a la renta vigente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Los activos por impuesto a la renta diferidos, se deben reconocer en el balance general, los activos diferidos de impuesto a la renta que se derivan de las pérdidas tributarias no amortizadas, el tratamiento contable de las inversiones en desarrollo y los beneficios laborales de largo plazo las cuales requieren ser evaluados por la administración para definir la probabilidad de que la Compañía pueda generar suficientes ganancias gravables en ejercicios futuros, a fin de utilizar los activos diferidos del impuesto a la renta reconocidos.

}

Las suposiciones sobre la generación de ganancias gravables futuras dependen de las estimaciones realizadas por la Administración de los flujos de efectivo futuros. Las cuales se basan en los flujos de efectivo proyectados de las operaciones (que se ven afectados por los volúmenes de producción y ventas, precios del petróleo, reservas, costos de operación, costos de abandono, gastos de capital, dividendos y otras operaciones de gestión del capital) y el criterio sobre la aplicación de las leyes tributarias existentes. En la medida en que los flujos de efectivo futuros y las ganancias gravables difieran significativamente de las estimaciones, podría verse afectada la capacidad de la Compañía de realizar los activos diferidos netos del impuesto a la renta reportado.

- **Provisiones**

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha de cierre, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

#### NOTA 5 - CAMBIOS POLITICAS CONTABLES

Las principales normas e interpretaciones emitidas por Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board – “IASB” en inglés), que están en vigencia a partir del 1 de enero del 2018 y cuyos cambios en las políticas contables a partir del 1 de enero del 2018 son como sigue:

##### NIIF 9 – Instrumentos financieros

En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de NIIF 9 “Instrumentos financieros”, la cual reemplaza sustancialmente a la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición” y todas las versiones anteriores de NIIF 9.

Los cambios en la política y tratamiento a los instrumentos financieros están relacionados con lo siguiente:

- Clasificación y medición
- Deterioro
- Contabilidad de coberturas

Los principales cambios de los aspectos antes mencionados se resumen a continuación:

##### Activos financieros:

El principal cambio de la NIIF 9 con relación a la NIIC 39 es en la clasificación y medición de los activos financieros, las cuales se resumen a continuación:

##### Política Contable Anterior

##### Cambio Contable Requerido

##### Clasificación y medición:

Los activos financieros de acuerdo con la NIC 39 se clasifican de acuerdo con la intención económica e inicialmente se registran al costo más los gastos imputables a la transacción y se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Para negociar;
- b) Disponibles para la venta;
- c) Mantenedas hasta su vencimiento; y,

En base a la NIIF 9 los activos financieros se registran costo más los gastos incurridos y la diferencia con el valor razonable se registra como en los resultados cuando el valor razonable es de un mercado de valores activo y se clasifican de acuerdo al modelo de negocio a las características de la generación de los flujos de efectivo y los clasifica en las siguientes categorías:

**INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S.A.**  
**Notas a los estados financieros**

d) Préstamos y cuentas por cobrar.

Con excepción de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar, las inversiones para negociar y disponibles para la venta se ajustan a valor razonable y el ajuste se reconoce en el los resultados del periodo.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se registran al costo y las ganancias se reconocen al momento de su realización, con excepción del deterioro que es considerado como permanente que se reconoce en los resultados.

Los préstamos y cuentas por cobrar se reconocen al costo amortizado y el ingreso se reconoce por el Método de la Tasa de Interés Efectiva.

**Deterioro de Activos financieros**

El cambio contable entre la NIC 39 y la NIIF 9 es como sigue:

**Política Contable Anterior**

Las pérdidas por el deterioro de acuerdo con la NIC 39 se reconocen cuando existe un deterioro real en base a las condiciones económicas y las garantías obtenidas de los deudores.

**Pasivos financieros:**

El tratamiento contable para los pasivos financieros entre lo establecido por la NIIF 9 con relación a la NIIC 39 no existen diferencias importantes.

**Coberturas**

La Compañía no tiene instrumentos de cobertura al 31 de diciembre del 2017 y 2018, por ende no existe impacto en las operaciones.

- a) Costo amortizado;
- b) Valor razonable con cambios en otros resultados integrales "ORI"; y,
- c) Valor razonable con cambios en los resultados.

Los aspectos contables de cada una de las categorías se describen en la nota 2.

El principal cambio es el registro contable en el patrimonio de las ganancias o pérdidas contables en los valores razonables con cambios en el "ORI".

**Cambio Contable Requerido**

La NIIF 9 requiere que se reconozca las pérdidas crediticias esperadas de todos sus activos financieros, ya sea sobre una medición del deterioro esperado en los siguientes 12 meses o por toda la duración del activo financiero, sobre un análisis individual o colectivo del riesgo de crédito esperado (pérdida futura esperada).

**INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S.A.**  
**Notas a los estados financieros**

El análisis efectuado por la Compañía en base a la información disponible al 31 de diciembre del 2017 y que tiene cambios derivados en el año 2018, fecha en la que entra en vigencia esta norma, son como sigue:

	Clasificación		Saldos según libros	
	Anterior de acuerdo NIC 39	Nueva en base a la NIIF 9	2018	2017
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	Costo amortizado	Costo amortizado	23,414	17,880
Inversiones financieras	Inversiones disponibles para la venta	Costo amortizado	250,000	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras	Costo amortizado	Costo amortizado	1,999	2,536
Cuentas por cobrar relacionadas	Costo amortizado	Costo amortizado	753	753
<b>Pasivos financieros</b>				
Proveedores y otras	Costo amortizado	Costo amortizado	-	1,203
Cuentas por pagar relacionadas	Costo amortizado	Costo amortizado	4,022	4,022

La Compañía a partir de la vigencia de esta norma, realizó los cambios en la clasificación de sus instrumentos financieros.

El efecto del cambio en la política contable para el reconocimiento del deterioro se detalla en la nota 19.

**NIIF 15 Ingresos ordinarios de contratos con clientes**

La NIIF 15 entro en vigencia el 1 de enero del 2018, la cual establece un nuevo modelo de cinco pasos para la contabilización de los ingresos producto de contratos con clientes. El ingreso de acuerdo con esta norma se reconoce por el valor que refleje la contraprestación que una Compañía espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.

Esta nueva norma elimina todas las normas anteriores relativas al reconocimiento de ingresos y requiere la aplicación retroactiva.

La Compañía realizó la evaluación preliminar de impactos por la aplicación de esta norma y estos se detallan a continuación:

**(a) Venta de bienes y Prestación de servicios**

La Compañía de acuerdo a su giro del negocio los ingresos que tiene son por arrendamiento de bienes inmuebles, los cuales se reconocen en forma mensual y a los valores acordados.

**(b) Consideración variable:**

- Derechos de devolución

En el giro del negocio de la Compañía, solamente se produce la devolución del inmueble por decisión del arrendatario al término del contrato de arrendamiento.

- Descuentos por saldos o rebajas

La Compañía de acuerdo a sus políticas no concede descuentos a sus clientes.

**(c) Consideraciones para agente y principal**

La NIIF 15 requiere la evaluación en el caso de que la Compañía controle un bien o servicio especificado antes de que se transfiera al cliente. La Compañía estima que en todas las transacciones que realiza la Compañía cumple con el papel de principal.

**INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S.A.**  
**Notas a los estados financieros**

La Compañía de acuerdo al análisis de esta norma, no ha considerado necesario ajustar en forma retrospectiva los estados financieros.

**Otros cambios o modificaciones en la NIIF's**

Existen otros cambios o modificaciones a las NIIF's que no tienen ningún cambio en las políticas contables vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017.

Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

**NOTA 6 – NORMAS EMITIDAS AUN NO VIGENTES**

Las normas e interpretaciones emitidas por Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board – "IASB" en inglés), que hasta la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía aún no son efectivas, se detallan a continuación:

**NIIF 16 – Arrendamientos**

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 "Arrendamientos", CINIIF 4 "Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento", SIC – 15 "Arrendamientos operativos – Incentivos" y SIC – 27 "Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento" y esta norma entra en vigencia en enero del 2019 y puede aplicarse en forma anticipada, conjuntamente con la NIIF 15 Ingresos ordinarios de contratos con clientes. Un arrendatario puede optar por aplicar la norma de forma retroactiva total o mediante una transición retroactiva modificada. Las disposiciones transitorias de la norma permiten ciertas exenciones.

La NIIF 16 establece el reconocimiento, valoración, presentación e información a revelar de contratos de arrendamiento y requiere que los arrendatarios contabilicen todos sus contratos bajo un único modelo de balance similar a la contabilización actual de los contratos de arrendamiento financiero de la NIC 17. La norma incluye dos exenciones en el reconocimiento de los arrendamientos por los arrendatarios, los arrendamientos de activos de bajo valor y los contratos de arrendamiento de hasta 12 meses. De acuerdo a esta norma el arrendatario a la fecha de inicio de un arrendamiento, reconocerá el pasivo total por los pagos a realizar y un activo por los derechos de usar el activo arrendado. Los arrendatarios deben desagregar el gasto por intereses correspondiente al pasivo por el arrendamiento y el gasto por la amortización del derecho de uso.

Los arrendatarios también estarán obligados a reevaluar el pasivo por el arrendamiento cuando existen cambios en el contrato de arrendamiento. Eje. Cambio en el plazo del arrendamiento, en los pagos de arrendamiento futuros por cambios en un índice o tasa utilizada para determinar esos pagos. El arrendatario generalmente reconocerá el valor de la reevaluación del pasivo por el arrendamiento como un ajuste al activo por el derecho de uso.

La contabilidad del arrendador de acuerdo a la NIIF 16 no modifica sustancialmente respecto a la contabilidad actual de la NIC 17, los arrendatarios continuarán clasificando los arrendamientos con los mismos principios de clasificación de la NIC 17 y registrarán dos tipos de arrendamiento: arrendamientos operativos y financieros.

La NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y los arrendadores incluyan informaciones a revelar más extensas que las estipuladas en la NIC 17.

La Compañía a la fecha de emisión de los estados financieros se encuentra en el proceso de evaluación, diagnóstico y medición de los impactos por la aplicación de NIIF 16 y considera que no tiene impactos significativos.

**INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S.A.**  
**Notas a los estados financieros**

Otras Normas o Modificaciones e Interpretaciones

- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.
- Modificaciones NIIF 9 - Pago Anticipado con Compensación Negativa.
- Modificaciones a la NIC 28 - Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos.
- Modificaciones NIC 19 - Modificación, Reducción o Liquidación de un Plan.
- Modificaciones al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- NIIF 17 Contratos de Seguros.

La Compañía no espera que las nuevas normas o modificaciones antes mencionadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros.

**NOTA 7 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017 constituyen activos y pasivos financieros corrientes cuyos saldos son como sigue:

	<u>Valor razonable</u>		<u>Valor en libros</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	23,414	17,880	23,414	17,880
Inversiones Financieras	237,813	-	250,000	-
Cuentas por cobrar comerciales - otras	1,902	2,389	1,999	2,536
Cuentas por cobrar relacionadas	716	709	753	753
<b>Pasivos financieros</b>				
Cuentas por pagar - otras	-	1,187	-	1,203
Cuentas por pagar relacionadas	3,826	3,788	4,022	4,022

Las políticas contables significativas; el método adoptado y los criterios para el reconocimiento para la medición y la base sobre la que se reconocen ingresos y gastos, respecto de cada clase de activos y pasivos financieros se detallan en la nota 3 – c).

**Valor razonable**

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la Compañía es una empresa en marcha.

Las técnicas utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos se describen en la nota 3 (a) Resumen de las principales políticas contables.

La Compañía ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

**INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S.A.**  
**Notas a los estados financieros**

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros

Los activos y pasivos financieros líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

- Instrumentos financieros a tasa fija

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

Los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros presentados en el estado de situación financiera son similares a los valores de mercado.

**NOTA 8 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo y sus equivalentes por USD \$ 23,414 y USD \$17,880 respectivamente, corresponde al disponible que la Compañía mantiene en su cuenta corriente en Produbanco S.A y cuya calificación de acuerdo a las publicaciones requeridas por la Superintendencia de Bancos es de AAA- en el 2018 y 2017.

**NOTA 9 – INVERSIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre de 2018, las inversiones financieras constituyen un depósito a plazo fijo en Banco Diners Club del Ecuador a 367 días y una tasa de interés de 6.50%, con vencimiento al 10 de junio de 2019.

**NOTA 10 – CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS**

Los saldos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de las cuentas por cobrar - otras son como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes	1,999	2,536
Impuestos corrientes por recuperar:		
Crédito tributario I.V.A	484	2,418
Crédito tributario Impuesto a la renta	3,357	2,200
	<u>5,840</u>	<u>7,154</u>

Los saldos de impuestos corrientes por recuperar y retenciones en la fuente constituyen las retenciones efectuadas por terceros, los cuales son compensados con el impuesto la renta del año o pueden ser devueltos mediante la solicitud de reclamo a las autoridades tributarias.

Los valores correspondientes al IVA corresponden a las retenciones efectuadas por terceros y al crédito tributario originado por las operaciones el cual es compensado con el IVA que se genera en los meses siguientes y/o puede ser reclamado a las autoridades tributarias de aquellos valores generados en los últimos cinco años.

**INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S.A.**  
**Notas a los estados financieros**

**NOTA 11 – PROPIEDAD Y EQUIPO, NETO DE DEPRECIACIÓN ACUMULADA**

Los saldos por los años que terminaron al 31 de diciembre del 2018 y 2017 de propiedad, mobiliario y equipos de la Compañía, es como sigue:

	31 de diciembre de 2018			31 de diciembre de 2017		
	Costo histórico	Depreciación acumulada	Neto	Costo histórico	Depreciación acumulada	Neto
No depreciables						
Terrenos	352,146	-	352,146	402,146	-	402,146
Depreciables:						
Edificios	707,715	(178,685)	529,030	735,715	(161,628)	574,087
Muebles y enseres	2,058	(1,987)	71	2,058	(1,781)	277
Equipos de oficina	1,379	(1,379)	-	1,379	(1,379)	-
	<u>1,063,298</u>	<u>(182,051)</u>	<u>881,247</u>	<u>1,141,298</u>	<u>(164,788)</u>	<u>976,510</u>

El movimiento de propiedad, planta, vehículos y equipo de los años que terminaron el 31 diciembre del 2018 y 2017 fue como sigue:

	Terrenos	Edificios	Muebles y enseres	Equipos de Oficina	Total
<b>Descripción</b>					
Saldos al 31 de diciembre de 2016, previamente informados:					
Costo	402,146	735,715	2,058	1,379	1,141,298
Ajustes	87,000	-	-	-	87,000
Depreciación acumulada	-	(137,104)	(1,576)	(1,379)	(140,059)
Valor neto en libros	<u>489,146</u>	<u>598,611</u>	<u>482</u>	<u>-</u>	<u>1,088,239</u>
Saldos al 1 de enero de 2017, ajustados					
Costo	489,146	735,715	2,058	1,379	1,228,298
Movimiento año 2017:					
Depreciación	-	(24,524)	(206)	-	(24,730)
Movimiento neto del año	<u>-</u>	<u>(24,523.84)</u>	<u>(205.75)</u>	<u>-</u>	<u>(24,729.59)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017					
Costo	402,146	735,715	2,058	1,379	1,141,298
Depreciación acumulada:	-	(161,628)	(1,781)	(1,379)	(164,788)
Valor neto en libros	<u>402,146</u>	<u>574,087</u>	<u>277</u>	<u>-</u>	<u>976,510</u>
Movimiento año 2018:					
Ajustes	87,000	-	-	-	87,000
Ventas	(137,000)	(28,000)	-	-	(165,000)
Depreciación	-	(23,891)	(206)	-	(24,097)
Depreciación Bajas	-	6,834	-	-	6,834
Movimiento del Año 2018	<u>(50,000)</u>	<u>(45,057)</u>	<u>(206)</u>	<u>-</u>	<u>(95,263)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018					
Costo	352,146	707,715	2,058	1,379	1,063,298
Depreciación acumulada:	-	(178,685)	(1,987)	(1,379)	(182,051)
Valor neto en libros	<u>352,146</u>	<u>529,030</u>	<u>71</u>	<u>-</u>	<u>881,247</u>

La Compañía debido a un error en el proceso de la conversión de los saldos a las NIIF's de los terrenos ajusto el valor de estos saldos y cuyo efecto se registró en los resultados acumulados.

**INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S.A.**  
**Notas a los estados financieros**

**NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES Y OTRAS**

Los saldos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 de las cuentas por pagar proveedores y otras son como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	-	1,203
Impuestos corrientes por pagar:		
Impuesto al valor agregado	261	-
Impuesto a la renta por pagar	25,179	1,443
Retención en la fuente de Impuesto a la Renta	70	-
Retención IVA	84	-
Anticipo Clientes	2,850	7,760
Pasivo laboral:		
IESS por pagar	108	108
Otras cuentas por pagar	26	-
	<u>28,578</u>	<u>10,514</u>

**NOTA 13 – PATRIMONIO**

**Capital Acciones**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 las acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son de 2.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una totalmente pagada.

**Reserva legal**

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

**Reserva de capital**

La reserva de capital constituye el saldo de los ajustes originados en la conversión de los estados financieros a dólares de los Estados Unidos de América en marzo del año 2000. De acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías este saldo no puede ser distribuido a los accionistas y puede ser utilizado para aumento de capital o para absorber pérdidas.

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF's**

Los resultados de la adopción por primera vez de las NIIF's, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF's ", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

**INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S.A.**  
**Notas a los estados financieros**

**Reserva facultativa, resultados acumulados y utilidades disponibles**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos o para absorber pérdidas.

**NOTA 14 – VENTAS**

En el año terminado el 31 de diciembre del 2018 y 2017, los ingresos de actividades ordinarias son como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos Ordinarios:		
Arriendos tarifa 12%	34,750	30,890
Arriendos tarifa 0%	7,830	4,010
	<u>42,580</u>	<u>34,900</u>
Otros Ingresos:		
Utilidad en venta de propiedades	<u>111,834</u>	<u>-</u>

**NOTA 15 – GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Un detalle de los gastos de administración de los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios profesionales	20,729	9,779
Mantenimientos	9,424	676
Impuestos contribuciones y otros	15,370	13,689
Depreciaciones	24,097	24,730
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	178	902
Otros gastos	5,544	5,806
	<u>75,342</u>	<u>55,582</u>

**NOTA 16 – IMPUESTO A LA RENTA**

**Conciliación tributaria**

El impuesto a la renta corriente de los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 difiere de la aplicación de la tasa del impuesto a renta del 22% a las utilidades contables debido a lo siguiente:

	<u>Monto de las partidas</u>		<u>Impuesto a la renta</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	79,072	(20,682)	17,396	(4,550)
Gastos no deducibles	35,377	27,243	7,783	5,993
Base tributaria e impuesto a la renta	<u>114,449</u>	<u>6,561</u>	<u>25,179</u>	<u>1,443</u>
Anticipo de Impuesto a la Renta determinado			<u>25,179</u>	<u>1,443</u>
Tasa de Impuesto a la renta efectiva			<u>22%</u>	<u>22%</u>

**INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S.A.**  
**Notas a los estados financieros**

El impuesto a la renta de la Compañía se calcula en forma anual al cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

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

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

**Tasa del impuesto a la renta**

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 25% en el 2018. La tarifa del impuesto a la renta se incrementará del 25% al 28% en los siguientes casos:

- 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 mayor al 50% del capital social.

Cuando la participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del impuesto a la renta se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- En el evento de que la sociedad que incumpla con el deber de informar la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

**Anticipo del impuesto a la renta**

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

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

Adicionalmente están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, Comercio e Inversiones hasta por un período de 5 años de operación efectiva, entendiéndose por tal a la iniciación de su proceso productivo y comercial.

**Dividendos en efectivo**

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos del impuesto a la renta.

La exención antes mencionada no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en Ecuador; al cual se debe realizar una retención de los dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado, el cual depende donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa del impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general del impuesto a la renta prevista para sociedades (28% o 25%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (28% o 25%).

La sociedad que distribuye los dividendos o utilidades que no ha informado sobre su composición accionaria se debe retener del impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si existiera un beneficiario efectivo residente en Ecuador.

La distribución anticipada dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), se considerarán como pago anticipado de dividendos y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa del impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. La retención debe ser declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración del impuesto a la renta.

Las utilidades que perciban las Compañías residentes en el país o el exterior, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador se encuentran exentas a partir del año 2018.

**Enajenación de acciones y participaciones**

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

**Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)**

El Impuesto a la Salida de Divisas es del 5% y grava a las siguientes transacciones:

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

**INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S.A.**  
**Notas a los estados financieros**

Está exento del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), entre otros lo siguiente:

- Transferencia de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pago realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5,000.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Hasta por un año, los pagos por importaciones efectuadas por contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural ocurrido el 16 de abril de 2016 y que tengan domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas, pagos por bienes de capital no producidos en el Ecuador y que se destinen a procesos productivos o a la prestación de servicios ubicados en las zonas afectadas.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

**Impuesto Diferido**

Un resumen de las partidas e impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

<u>Partidas de impuesto diferido</u>	<u>Monto de las partidas</u>		<u>Impuesto a la renta</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Propiedad, mobiliario y equipo Revalorización	578,609	454,386	127,294	99,965
(Disminución) Incremento del año / cargo en los resultados			27,329	-

Para el cálculo de impuesto diferido se ha considerado la tasa del 25% para el 2018 y 22% para el 2017.

**Revisiones fiscales**

El Servicio de Rentas Internas de acuerdo con disposiciones legales, tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años posteriores a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuestos. La Compañía no ha sido revisada hasta el 31 de diciembre de 2018.

**Reformas fiscales**

El 28 de Agosto del 2018 en el suplemento del Registro Oficial No. 309 se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, la cual establece ciertos incentivos y cambios tributarios, que principalmente se resumen a continuación:

**INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S.A.**  
**Notas a los estados financieros**

- Exención en el pago impuesto a la renta y del anticipo al impuesto a la renta entre 8 y 12 años a las nuevas inversiones productivas que se realicen en sectores o en industrias básicas establecidas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión, sean estas nuevas sociedades o realizadas por las actuales sociedades, la exoneración antes mencionada se amplía entre 3 y 8 años cuando estas inversiones se realizan en sectores fronterizos.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas "ISD" entre 8 y 20 años a las nuevas inversiones productivas en los pagos por importación de bienes de capital y materias primas así como en la distribución de dividendos a beneficiarios efectivos, cuando suscriban contratos de inversión.
- Exoneración en el impuesto a la renta e "ISD" por la reinversión de utilidades de al menos el 50% en la adquisición de nuevos activos productivos.
- Elimina el impuesto mínimo - anticipo de impuesto a la renta y cuando existe exceso en el pago es recuperable cuando no se genera impuesto a la renta o en el evento de que el impuesto a la renta causado en el ejercicio fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones.
- La utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos de capital están sujetos a una tarifa única entre el 0% y el 10% en base al monto de la utilidad obtenida.
- Los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras (excluyendo paraísos fiscales y jurisdicciones de menor imposición) o de personas naturales no residentes en el Ecuador se encuentran exentos, esta exención no aplica cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador; o la sociedad que distribuye el dividendo no cumpla con informar sus beneficiarios efectivos, los cuales están sujetos a una retención del 10% sobre el dividendo efectivo.
- Devolución del Impuesto al Valor Agregado – IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social.

**NOTA 17 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

El saldo de transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Relación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inmobiliaria Santa Prisca	Entidad del Grupo	317	317
Urbanizadora Malaga	Entidad del Grupo	436	436
		753	753
<b><u>Cuentas por pagar</u></b>			
Sr. Fuad Dassum	Accionistas	1,772	1,772
Trogliocorp	Entidad del Grupo	2,250	2,250
		4,022	4,022

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 tenemos los ingresos y gastos de la remuneración del personal clave como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos fijos	6,000	6,000
Beneficios sociales	669	669
	6,669	6,669

**NOTA 18 – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía no presenta compromisos y contingencias futuros.

**NOTA 19- OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

**a) Objetivos y políticas de administración de riesgo financiero**

La Compañía por la naturaleza de sus actividades, está expuesta a riesgos de mercado, crédito, tasa de interés, liquidez y tipo de cambio, los cuales son monitoreados constantemente a fin de identificar y medir y sus impactos y establecer los límites y controles que reduzcan los efectos en los resultados de la Compañía.

El proceso de evaluación y control de los riesgos en el negocio es crítico para la rentabilidad y la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo. El proceso de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria.

La estructura de gestión de riesgos tiene como base los Accionistas, Directorio y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

**(i) Accionistas**

Los Accionistas y directorio son los responsables del enfoque general para el manejo de riesgos. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

**(ii) Gerencia General**

La Gerencia General es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos, la cual proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

**(iii) Finanzas**

El área de Finanzas es responsable del control y administración del flujo de fondos de la Compañía en base a las políticas, procedimientos y límites establecidos por los accionistas, directores y la Gerencia de la Compañía, incluyendo el seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía.

El Gerencia financiera coordina el acceso a los mercados financieros nacionales y administra los riesgos financieros. Estos riesgos son: riesgo de mercado (variación de la moneda y la tasa de interés) y riesgo de crédito. El objetivo principal es supervisar y mantener una mínima exposición a los riesgos sin utilizar contratos derivados (swaps y forward) y evaluar y controlar los riesgos de crédito y liquidez.

**b) Mitigación de riesgos**

La Gerencia General y Financiera identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación con todos los departamentos.

**Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado controla el valor justo de los instrumentos financieros y de los servicios que se comercializan; por los cambios en los precios de mercado, los cuales dependen de las variaciones de la tasa de interés, tasa de cambio, competidores, factores climáticos, tecnológicos y otros riesgos de precios, entre los cuales está el riesgo de patrimonio.

Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en bancos, las obligaciones con bancos y la comercialización de su servicio principal por el incremento de la competencia o cambios en la tecnología.

El sector textil ecuatoriano enfrenta alta competencia debido a la importación legal e ilegal de productos similares de países asiáticos, de Colombia y Perú; la Compañía continúa esforzándose por mantener el mercado y su calidad a bajos costos.

**Riesgo de tasa de interés**

El riesgo de la tasa de interés permite evaluar y monitorear el valor justo de los instrumentos financieros, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado está principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda de largo plazo por las tasas de interés variables.

La compañía evalúa periódicamente la exposición de la deuda de corto y largo plazo frente a los cambios en la tasa de interés, considerando sus expectativas propias respecto de la evolución futura de tasas.

A continuación se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de variable:

	Tasas de interés		Total	Tasas de interés promedio del año
	Variable	Sin interés		
<b>2018</b>				
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	23,414	23,414	-
Inversiones Financieras	250,000	-	250,000	6.50%
Cuentas por cobrar comerciales y otras	-	1,999	1,999	-
<b>2017</b>				
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	17,880	17,880	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras	-	2,536	2,536	-
Cuentas por cobrar relacionadas	-	753	753	-
<b>Pasivos financieros</b>				
Cuentas por pagar proveedores y otras	-	1,203	1,203	-

**Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

**Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

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

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito.

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del balance general y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

<b>2018</b>	<b>Hasta 1 mes</b>	<b>De 1 a 3 meses</b>	<b>De 1 año a 2 años</b>	<b>Total</b>
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	23,414	-	-	23,414
Inversiones Financieras	-	-	250,000	250,000
Cuentas por cobrar comerciales y otras	-	-	1,999	1,999
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	753	753
<b>Pasivos financieros</b>				
Cuentas por pagar compañías relacionadas	-	-	4,022	4,022
<hr/>				
<b>2017</b>				
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	17,880	-	-	17,880
Cuentas por cobrar comerciales y otras	-	-	2,536	2,536
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	753	753
<b>Pasivos financieros</b>				
Cuentas por pagar proveedores y otras	-	1,203	-	1,203
Cuentas por pagar compañías relacionadas	-	-	4,022	4,022

### **Riesgo de capital**

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el balance general son:

- (i) Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y
- (ii) Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

El índice deuda-patrimonio, neto ajustado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total Pasivos	159,894	114,501
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(23,414)</u>	<u>(17,880)</u>
Deuda neta	<u>136,480</u>	<u>98,638</u>
Patrimonio, neto	<u>1,001,360</u>	<u>887,796</u>
Índice deuda-patrimonio, neto ajustado	<u>14%</u>	<u>11%</u>

### **Riesgo de crédito**

La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades operacionales principalmente por el efectivo y equivalentes de efectivo- depósitos con bancos, inversiones, cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar y otros instrumentos financieros.

En lo referente al efectivo y otros equivalentes de efectivo en bancos e instituciones financieras y que corresponden a operaciones de corto plazo y de liquidez inmediata, el riesgo se monitorea a través de las calificaciones requeridas por los Organismos de Control, las cuales son periódicas y son realizadas por terceros (independientes) especializados y calificados por los entes de control.

El riesgo crediticio es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía. La calidad crediticia del cliente se evalúa en forma permanente.

Los cobros pendientes de los clientes son supervisados. La máxima exposición al riesgo crediticio a la fecha de presentación del informe es el valor de cada clase de activos financieros.

La Compañía ha establecido una política de riesgo, para el otorgamiento de créditos a los clientes que incluye:

**INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S.A.**  
**Notas a los estados financieros**

- Revisión y análisis de la información recabada por parte de los oficiales de crédito, de acuerdo con parámetros establecidos por la Administración de la Compañía.
- Aprobación por parte de la Gerencia Financiera y Administrativa, del plazo de crédito.

La Compañía ha definido en su política de calificación de crédito, que las entidades del sector público no serán sujetas a análisis de crédito, ni restricción en los cupos, ya que el plazo de cobro estará definido en los términos y condiciones contractuales.

La Compañía establece una estimación para deterioro de valor, que representa su mejor estimado de las pérdidas a incurrir en relación con los activos financieros y no financieros objeto al riesgo de crédito. Esa estimación considera la pérdida máxima determinada con base a una evaluación de los mismos.

**NOTA 20 – PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

El Gobierno Ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de Diciembre de 2004, estableció que las Compañías que realicen operaciones con sus partes relacionadas domiciliadas en el exterior, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo y un estudio de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con partes relacionadas del exterior.

La Administración Tributaria mediante Resolución No. DGERCGC13-00011 publicada en el Registro Oficial No. 878 de 24 de enero de 2014, dispuso modificar el alcance para la presentación de información, incluyendo también a las transacciones realizadas con partes relacionadas locales y sus montos para el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2012. De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes las obligaciones en referencia al cumplimiento de precios transferencia son como sigue:

**a) Informe Integral de Precios de Transferencia**

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía por más de US\$6.000.000 tienen la obligación de presentar un informe integral de precios de transferencia.

**b) Anexo de Precios de Transferencia**

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía entre US\$3,000,000 hasta US\$5, 999,999 tienen la obligación de presentar un anexo detallado de las transacciones sujetas al proceso de precios de transferencia.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones en los montos antes mencionados de acuerdo con las disposiciones tributarias son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales.

Así también los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia cuando:

- Tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y,
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones en los montos antes mencionados de acuerdo con las disposiciones tributarias son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales.

A la fecha de emisión de estos estados financieros las transacciones con partes relacionadas no exceden los umbrales para la presentación de información suplementaria de precios de transferencia.

**NOTA 21 – CONCILIACIÓN FUJO DE EFECTIVO**

Un resumen de la conciliación del resultado integral, con el efectivo proveniente (utilizado) de los flujos de las actividades de operación de los años que terminaron el 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado neto del año	53,893	(22,125)
<b>Cargos a resultados que no representan efectivo en las actividades de operación:</b>		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	24,097	24,729
(Pérdida) Utilidad en la venta de inmuebles,	(111,834)	-
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	25,179	-
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	537	204
(Incremento) disminución de impuestos corrientes	(251)	-
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(1,203)	1,104
Incremento (disminución) en beneficios empleados	-	(432)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(4,910)	3,100
Incremento (disminución) en otros pasivos	26	1,333
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<u><b>(14,466)</b></u>	<u><b>7,913</b></u>

**NOTA 22 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 02 de julio del 2019. No se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.



\_\_\_\_\_  
**Fuad Alberto Dassum**  
**Gerente General**



\_\_\_\_\_  
**Ligia Ruiz**  
**Contador General**