

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

1. Entidad que Reporta

Inmobiliaria B.D.M. S. A. (Controladora)

Inmobiliaria B.D.M. S. A. es una Compañía constituida el 15 de noviembre de 1982 e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de febrero de 1983.

La Compañía tiene como objeto social las actividades inmobiliarias, compra venta y administración de bienes inmuebles. El 100% de sus ingresos de los años 2018 y 2017 provienen del arrendamiento inmobiliario a la Universidad Internacional del Ecuador, sobre el cual mantienen un contrato desde el año 2010 con una vigencia hasta enero de 2029.

La dirección registrada de la Compañía es Calle Jorge Fernández y Avenida Simón Bolívar – Campus UIDE en la ciudad de Quito – Ecuador.

Uideserv Cía. Ltda. (Subsidiaria)

Uideserv Cía. Ltda. es una Compañía de responsabilidad limitada, constituida el 19 de febrero de 1999 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 08 de marzo del 1999.

El objeto de la Compañía es la prestación de servicios para la educación, no limitados a brindar servicios de profesorado, proveer de personal para los colegios, escuelas, universidades, administrar toda clase de centro educativos, realizar, fomentar prestar servicios para la realización de estudios de investigación intermedia y avanzada en materias como la administración de empresas marketing, finanzas, recursos humanos, calidad total etc. Apoyo en la elaboración de textos educativos y capacitación de docentes a todo nivel, realización de auditoría educativa de procesos de enseñanza. Asesoramientos en procesos educativos a planteles primarios, secundarios, universitarios y técnicos y a instituciones del sector público y privado. Podrá dedicarse a la construcción, compra, venta, permuta de toda clase de bienes, especialmente de locales dedicados a la enseñanza. Dedicarse a toda actividad que tiende a promover las ciencias, la tecnología, la cultura etc. Así mismo podrá dedicarse a la importación exportación comercialización de material didáctico. Así como equipos electrónicos de cualquier otra índole para la enseñanza. Para el cumplimiento de su objeto la compañía podrá celebrar todo tipo de actos y contratos, inclusive contratos de asociación, cuentas en participación o consorcios de actividades con personas jurídicas o naturales, nacionales o extranjeras, para la realización de una actividad determinadas; adquirir acciones, participaciones o derechos de compañías existentes, o intervenir en la constitución de nuevas compañías, participaciones o derechos de compañías existente, o intervenir en la constitución de nuevas compañías, participando como parte en el contrato constitutivo, fusionándose con otra transformándose en una compañía distinta, confirmelo disponibles a la ley; actúa como mandante o mandataria de personales naturales o jurídicas a través de si representante legal y abrir toda clase de cuentas corrientes, comerciales o bancarias.

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

Uideserv Cía. Ltda., es una subsidiaria de Inmobiliaria B.D.M. S.A., poseída en un 95%. Adicionalmente sus ingresos y cartera corresponden al arrendamiento inmobiliario con la Universidad Internacional del Ecuador en un 96% al 31 de diciembre de 2018 (98% al 31 de diciembre de 2017).

Desde octubre de 2011 existe un contrato vigente con la Universidad Internacional del Ecuador, la cual estipula entre sus principales cláusulas lo siguiente:

- i. Para el pago de los cánones de arrendamiento, la arrendataria (UIDE) debe constituir un fideicomiso que va a ser quien en los 5 primeros días de cada mes cancele dicho canon a nombre de ésta.
- ii. Se tiene un fondo de garantía de tres cánones de arrendamiento equivalentes a US\$312.000. Dichos fondos deberán ser devueltos al término de contrato a menos que el arrendador deba incurrir en gastos de mantenimiento u otros.
- iii. El plazo de vigencia del contrato de arrendamiento es hasta abril de 2029.
- iv. La indemnización en caso de terminación intempestiva del contrato de arrendamiento es equivalente al 50% de los cánones que faltaren por devengarse para la terminación del contrato.
- v. La arrendadora anualmente asegurará contra todo riesgo las instalaciones. Correspondiendo a la arrendataria el pago del costo de la póliza correspondiente. La beneficiaria de la mencionada póliza será siempre la arrendadora.

2. Bases de Presentación

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

A la fecha de emisión de estos Estados Financieros consolidados, se han publicado nuevas Normas, Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Matriz y Subsidiaria tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia, en la medida en la que le resulten aplicables.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
Nuevas normas:		
NIIF 16 - Arrendamientos	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. El principal cambio radica en un modelo contable para los arrendamientos, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (se amortizará el activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el costo amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
NIIF 17 - Contrato de Seguros	Reemplaza a la NIIF 4 recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permite a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros	1 de enero de 2021
Modificaciones y/o interpretaciones		
NIIF 3 y NIIF 11 Enmienda	La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1 de enero de 2019
NIC 12 - Enmienda	Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto.	1 de enero de 2019
NIC 23 - Enmienda	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 9	Esta modificación permite la valoración a costo amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 19	Clarifica cómo calcular el costo del servicio para el período actual y el interés neto para el resto de un período anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

La Matriz y Subsidiaria estima que la adopción de estas nuevas Normas, Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones antes mencionadas, no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros, excepto por la NIIF 16 debido a que la Subsidiaria se encuentra en proceso de análisis del posible impacto a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

b) Consolidación

Una subsidiaria es una entidad controlada por la controladora. Control es el poder para dirigir las políticas financieras y de operación de una entidad, con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Se presume que existe control cuando la controladora posea, directa o indirectamente a través de subsidiarias, más de la mitad del poder de voto de una entidad. Esta presunción se puede obviar en circunstancias excepcionales, si se puede demostrar claramente que esta posesión no constituye control. También existe control cuando la controladora posee la mitad o menos del poder de voto de una entidad, pero tiene: a) poder sobre más de la mitad de los derechos de voto, en virtud de un acuerdo con otros inversores; b) poder para dirigir las políticas financieras y de operación de la entidad, según una disposición legal o estatutaria o un acuerdo; c) poder para nombrar o revocar a la mayoría de los miembros del consejo de administración u órgano de gobierno equivalente, y la entidad esté controlada por éste; d) poder para emitir la mayoría de los votos en las reuniones del consejo de administración u órgano de gobierno equivalente y la entidad esté controlada por éste.

Los estados financieros adjuntos comprenden los estados financieros individuales de la Matriz consolidados con los de su subsidiaria en la cual tiene influencia significativa y control. Para la preparación de los estados financieros consolidados de la Matriz y su subsidiaria se han aplicado las normas y procedimientos contenidos en NIIF 10, con base en los cuales, las transacciones, los saldos y las ganancias no realizadas entre la Matriz y sus subsidiarias se eliminaron. La Matriz presentó sus estados financieros separados bajo la NIIF para las PYMES, sin embargo, la Administración considera que la presentación de sus estados financieros separados es uniforme con las políticas adoptadas por la Matriz al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

c) Bases de Medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los terrenos y edificios que miden al valor razonable.

d) Moneda Funcional

Los estados financieros consolidados se presentan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la matriz, es decir, en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), la cual es la moneda funcional, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

3. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con la NIIF requiere que la Administración utilice juicios y estimaciones que son determinantes en la aplicación de las políticas contables y los importes incluidos en los estados financieros consolidados. La matriz y Subsidiaria ha basado sus estimaciones y juicios considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros consolidados y la experiencia previa. Sin embargo, las circunstancias y los juicios actuales sobre acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la matriz y Subsidiaria.

Las estimaciones y los supuestos son revisados en forma continua. Las revisiones a estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe, entre otras, en las siguientes notas:

Nota 4 (a)	-	Instrumentos financieros
Nota 4 (b)	-	Propiedades, equipos y vehículos
Nota 4 (d)	-	Deterioro de los activos no financieros
Nota 4 (e)	-	Beneficios a los empleados
Nota 4 (f)	-	Provisiones y contingencias
Nota 4 (g)	-	Impuesto a la renta

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados se enumeran a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente para todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Instrumentos Financieros

La NIIF 9 entró en vigor a contar del 1 de enero de 2018, en reemplazo de la NIC 39, y su aplicación no ha generado impactos significativos en los estados financieros:

(i) Clasificación y Medición

La Matriz y Subsidiaria han determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros. Las cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado; bajo NIIF 9. Debido a que la Administración considera que el efecto del costo amortizado no es material ni tiene importancia relativa en la medición posterior de los activos financieros como parte de los

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

estados financieros tomados en conjunto, la Matriz y Subsidiaria aplicaría únicamente la medición del costo amortizado, sobre los activos financieros a largo plazo, si los tuviere.

(ii) Deterioro de Valor

La norma permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales o cuentas por cobrar por arrendamientos, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. La Matriz y Subsidiaria eligieron aplicar esta política para los activos financieros señalados. Al 1 de enero de 2018, la aplicación del modelo de pérdidas esperadas para la determinación de la estimación de deterioro no ha tenido impacto en los estados financieros de la Matriz y Subsidiaria y no se registra pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros.

(iii) Contabilidad de Cobertura

Al 1 de enero de 2018, la Matriz y Subsidiaria por su actividad, no manejan contabilidad de cobertura por lo que la aplicación del nuevo modelo de contabilidad de coberturas no tiene impacto en los estados financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Matriz y Subsidiaria se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros, si los tuviere, (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial.

i. Activos Financieros

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Clasificación de Activos Financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado, si estos activos fueran a largo plazo:

- se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante, la Matriz y Subsidiaria puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Matriz y Subsidiaria podrían irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

Costo Amortizado y Método de Tasa de Interés Efectiva

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial.

Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

Además, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas. El ingreso por intereses se reconoce usando el método de tasa de interés efectiva para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio.

Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, si los tuviere, la Matriz y Subsidiaria reconocerían el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye como ingresos financieros.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Matriz y Subsidiaria mantienen activos financieros a corto plazo, por lo que el costo de los mismos constituye el valor razonable y no es amortizado.

Deterioro de Activos Financieros

La Matriz y Subsidiaria reconocerían una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas ("PCE") sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORI.

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

El importe de las pérdidas crediticias esperadas se actualizaría en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Matriz y Subsidiaria reconocería PCE durante el tiempo de vida del activo para sus activos financieros. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros serían estimadas usando una matriz de provisiones que se base en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Matriz y Subsidiaria, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Matriz y Subsidiaria reconocen PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Matriz y Subsidiaria miden la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Aumento Significativo en el Riesgo de Crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Matriz y Subsidiaria compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, la Matriz y Subsidiaria considera información cuantitativa y cualitativa que sea razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Matriz y Subsidiaria, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales de la Matriz y Subsidiaria.

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

En particular, la siguiente información se tiene en consideración cuando se evalúa si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo actual o esperado en la clasificación de riesgo interna o externa (si está disponible) del instrumento financiero;
- Un deterioro significativo en los indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, precios del swap de incumplimiento crediticio para el deudor, o la duración o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espera ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Matriz y Subsidiaria presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 365 días, a menos que la Matriz y Subsidiaria tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

No obstante, la Matriz y Subsidiaria asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si:

- (i) el instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento;
- (ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y
- (iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducirán la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. La Matriz y Subsidiaria considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

Al 31 de diciembre de 2018, la Matriz y Subsidiaria no han identificado riesgos crediticios que ameriten un reconocimiento de una pérdida crediticia esperada a través de una estimación de deterioro.

Definición de Incumplimiento

La Matriz y Subsidiaria consideran lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Matriz y Subsidiaria, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Matriz y Subsidiaria).

Independientemente del análisis anterior, la Matriz y Subsidiaria consideran que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 365 días, a menos que la Matriz y Subsidiaria tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

Política de Castigos

La Matriz y Subsidiaria castigarán un activo financiero cuando exista información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Matriz y Subsidiaria, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y Reconocimiento de Pérdidas Crediticias Esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente.

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, ésta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Matriz y Subsidiaria de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Matriz y Subsidiaria en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Matriz y Subsidiaria espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

Cuando la PCE durante el tiempo de vida del activo se mide sobre una base colectiva para atender los casos en que la evidencia de aumentos significativos en el riesgo crediticio a nivel de instrumento individual puede no estar aún disponible, los instrumentos financieros se agrupan de la siguiente manera:

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales, deudores varios, otros deudores de la Matriz y Subsidiaria son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);
- Estatus de morosidad;
- Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;
- Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y
- Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

La agrupación es revisada regularmente por la Administración de la Matriz y Subsidiaria para asegurarse que los integrantes de cada grupo continúen compartiendo similares características de riesgo crediticio. Si la Matriz y Subsidiaria ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe equivalente a las PCE durante el tiempo de vida del activo en el período de reporte anterior, pero determina en el período de reporte actual que las condiciones para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen, la Matriz y Subsidiaria miden la corrección de valor por pérdidas a un importe equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

La Matriz y Subsidiaria reconocen una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas.

Baja en Cuentas de Activos Financieros

La Matriz y Subsidiaria dan de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

La Matriz y Subsidiaria dan de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Matriz y Subsidiaria se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

b) Propiedades, equipos y vehículos

Reconocimiento y Medición

Los edificios y terrenos se reconocen inicialmente al costo. La medición posterior es al valor revaluado que es su valor razonable según informes de peritos avaluadores calificados. Los cambios en el valor razonable de estas partidas se reconocen en otro resultado integral. Las demás partidas propiedades, equipos y vehículos se miden al costo, neto de depreciación acumulada y / o pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere. Las propiedades, equipos y vehículos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Cuando partes significativas de una partida de propiedades, equipos y vehículos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas en la enajenación de un elemento de propiedades, equipos y vehículos se determinan mediante la comparación de los ingresos por la enajenación con el importe en libros de propiedades, equipos y vehículos, y son reconocidas netas en ganancias o pérdidas en ventas de activos no corrientes en el estado de resultados integral.

Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Matriz y Subsidiaria y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina de propiedades, equipos y vehículos son reconocidos en resultados integral cuando se incurren.

Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades, equipos y vehículos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de propiedades, equipos y vehículos, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo. Los métodos de depreciación, vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Cuentas	Vidas útiles estimadas en años
Edificios	46
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipos	10
Vehículos	5
Equipo de computación	3

c) Inversiones en subsidiarias

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Compañía, por lo cual ésta última está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre aquella.

Las inversiones en subsidiarias se reconocen por el método del costo. Los dividendos recibidos de las subsidiarias son reconocidos como ingresos en los resultados integrales.

d) Deterioro de los Activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, excluyendo activos por impuesto diferido, es revisado en la fecha de presentación del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre del 2018 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedades, equipos y vehículos), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Matriz y Subsidiaria.

e) Beneficios a los Empleados

Jubilación Patronal

La obligación neta de la Matriz y Subsidiaria con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La Matriz y Subsidiaria determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

La Administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la Matriz y Subsidiaria, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorando que tiene relación con servicios, pasados realizados por empleados será reconocida en resultados usando el método lineal en el período promedio remanente hasta que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida en que los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido inmediatamente en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad; cualesquiera ganancias y pérdidas y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

Desahucio

La obligación neta de la Matriz y Subsidiaria con respecto al desahucio está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada con base en el número de años de servicio.

La Matriz y Subsidiaria determina la obligación neta relacionada con el beneficio de indemnización por desahucio, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

La Administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la Matriz y Subsidiaria, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorado que tiene relación con servicios, pasados realizados por empleados será reconocida en resultados. En la medida en que los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido inmediatamente en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la Matriz y Subsidiaria procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos.

Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad; cualesquiera ganancias y pérdidas y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

f) Provisiones y Contingencias

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de presentación de los estados financieros y de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales la Matriz y Subsidiaria constituye provisiones son con cargo al resultado integral, los cuales corresponden principalmente a: impuestos prediales y costos acumulados de servicios. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

g) Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se estima pagar a las autoridades fiscales sobre la renta gravable para el período actual, aplicando las tasas tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de presentación de informes, y cualquier ajuste de impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Los impuestos diferidos activo y pasivo son reconocidos sobre las diferencias temporales entre el valor contable y las bases fiscales de activos y pasivos de los estados financieros.

El pasivo por impuesto a la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporarias imponibles, excepto:

- Cuando el pasivo por impuestos diferido surge del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y, en el momento de la transacción, no afecta al resultado contable ni al resultado tributario.
- Con respecto a las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y con intereses en negocios conjuntos, cuando pueda ser controlado el momento en que serán revertidas las diferencias temporarias y sea probable que las diferencias temporarias no sean revertidas en un futuro previsible.

El activo por impuesto a la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporarias deducibles, los traspasos de los créditos y pérdidas fiscales no utilizados, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias deducibles, y el traspaso de los créditos y pérdidas fiscales no utilizados puedan revertirse y que las utilidades tributarias futuras permitan recuperar los activos por impuestos diferidos, excepto:

- Cuando el activo por impuestos diferido sobre la diferencia temporaria deducible surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea combinaciones de negocios y que en el momento de la transacción no afecte a la utilidad contable ni a la utilidad tributaria.
- Con respecto a las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y con negocios conjuntos; los activos por impuestos diferidos son reconocidos únicamente en la medida en que sea probable que dichas diferencias temporarias sean revertidas en un futuro previsible y que las utilidades tributarias futuras permitan la recuperación de los activos por impuestos diferidos.

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

El activo por impuestos diferido no reconocidos es revaluado en cada fecha de balance y son reconocidos en la medida en que sea probable que las utilidades tributarias futuras permitan la recuperación de dichos activos por impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos activo y pasivo se valoran con las tasas impositivas vigentes para cuando el activo se realice o el pasivo se liquide, basándose en los tipos que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance.

El impuesto a la renta diferido sobre partidas reconocidas directamente en patrimonio se reconoce también en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos activo y pasivo se compensan si existe un derecho legal exigible para compensar los activos y pasivos por impuesto a la renta corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

h) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Matriz y Subsidiaria y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genere el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los criterios específicos de reconocimiento de los distintos tipos de ingresos son mencionados a continuación:

Arrendamientos

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de los arrendamientos se reconocen mensualmente de acuerdo a los términos contractuales.

i) Reconocimiento de Gastos

Los gastos de operación se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

j) Gastos Financieros

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos, los cambios en el valor razonable de los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados,

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

las pérdidas por deterioro de activos financieros, los gastos bancarios y comisiones bancarias por garantías.

5. Determinación del Valor Razonable

Las políticas y revelaciones contables de la Matriz y Subsidiaria requieren que se determine el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

6. Administración del Riesgo Financiero

Los pasivos financieros no derivados de la Matriz y Subsidiaria constituyen las cuentas por pagar a proveedores, otras cuentas por pagar y partes relacionadas. El objetivo principal de estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones de la Matriz y Subsidiaria. La Matriz y Subsidiaria posee también cuentas por cobrar a clientes, otras cuentas por cobrar y a partes relacionadas, y dinero en efectivo obtenidos directamente de sus operaciones.

En el curso normal de sus operaciones la Inmobiliaria está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Matriz y Subsidiaria a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración de capital por parte de la Administración. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Matriz y Subsidiaria son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Matriz y Subsidiaria, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Administración revisa regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades en función de las estrategias específicas determinadas.

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

La Matriz y Subsidiaria, a través de sus políticas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus funciones y obligaciones.

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

a) Riesgo de Crédito:

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrentan la Matriz y Subsidiaria si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Activos financieros		
Efectivo en bancos	1.166.173	2.072.619
Cuentas por cobrar comerciales	176.391	142.745
Otras cuentas por cobrar	710.718	176.830
Partes relacionadas por cobrar	11.270	171.783
Total	2.064.552	2.563.977

Efectivo en Bancos

La Matriz y Subsidiaria mantenía efectivo en bancos por US\$1.166.173 al 31 de diciembre de 2018 (US\$2.072.619 al 31 de diciembre de 2017), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en bancos es mantenido en una institución financiera del exterior. Además, también es mantenido en el Banco de la Producción S. A. Produbanco y Banco Bolivariano dentro del país, cuya calificación de riesgo es AAA- otorgadas por las calificadoras de riesgos contratadas por cada entidad financiera:

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre del 2018

Entidad Financiera	Calificación	Calificador
Banco Bolivariano	AAA-	PCR Pacific S.A. / Bank Watch Ratings S.A.
Banco de la Producción S. A. Produbanco	AAA/AAA-	PCR Pacific S.A. / Bank Watch Ratings S.A.

Riesgo de Crédito relacionado con Cuentas por Cobrar Comerciales

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Matriz y Subsidiaria si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación, principalmente de las cuentas por cobrar.

El resumen de antigüedad se muestra a continuación:

Cuentas	2018	2017
Vigentes y no deteriorados	173.036	131.420
Créditos vencidos:		
Hasta 30 días	1.320	-
De 31 a 60 días	810	5.325
De 61 a 90 días	1.225	4.875
Más de un año	-	1.125
Total	176.391	142.745

b) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

Con el propósito de cumplir altos niveles de liquidez, la Administración mantiene y monitorea una proyección de fondos de actividades de financiamiento de un año.

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

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

Cuentas	Valor contable	Flujo de efectivo contractuales	Hasta 90 días	Plazo Indefinido
31 de diciembre del 2018:				
Cuentas y documentos por pagar	647.806	647.806	77	647.729
Totales	647.806	647.806	77	647.729
31 de diciembre del 2017:				
Cuentas y documentos por pagar	653.260	653.260	6.260	647.000
Totales	653.260	653.260	6.260	647.000

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

Cuentas	2018	2017
Activo corriente	2.385.809	2.729.282
Pasivo corriente	672.905	400.696
Índice de liquidez	3,55	6,81

c) Riesgo de Mercado:

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés relacionadas principalmente con las actividades de operación y financiamiento de la Compañía como el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a estos riesgos dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Moneda

El riesgo de moneda y tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras o activos y pasivos registrados denominados en una moneda diferente a la moneda funcional de la Compañía. La Matriz y Subsidiaria efectúan todas sus transacciones en dólares de los Estados Unidos de América.

Riesgo de Tasas de Interés

La estructura de financiamiento de la Compañía considera como principal fuente de financiación el capital de trabajo propio generado por sus operaciones, teniendo su principal apalancamiento en sus propios recursos y préstamos obtenidos de terceros con vencimiento indefinido.

Situación Financiera del País

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo, el incremento de la exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía. Adicionalmente, estas situaciones, más las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el fomento de la inversión extranjera, la emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, han influido positivamente en la reducción del riesgo país y la mejora de las condiciones económicas que se presentaron en años anteriores.

d) Administración de Capital

El objetivo de la Matriz y Subsidiaria respecto a la gestión de capital es de salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y de esta forma proporcionar beneficios a los socios y demás grupos de interés, así como también mantener una estructura óptima de capital.

El capital monitoreado en base al ratio de capital, el cual se calcula como un porcentaje que representa el patrimonio sobre el total de sus activos, es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Total patrimonio	38.386.304	12.554.335
Total activo	41.498.471	14.337.573
Índice - ratio patrimonio sobre activos	0,93	0,88

7. Efectivo en Bancos

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

Cuentas	2018	2017
Efectivo en bancos	1.166.173	2.072.619
Total	1.166.173	2.072.619

8. Activos Financieros

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 como activos financieros, es como sigue:

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

Cuentas	2018	2017
Cuentas por cobrar comerciales	176.391	142.745
Partes relacionadas por cobrar (nota 15)	11.270	11.270
Otras cuentas por cobrar:		
Universidad Internacional del Ecuador	611.660	151.999
Municipio de Quito	12.467	12.467
Empleados	-	587
Otros	86.591	172.290
Total	898.379	491.358

9. Servicios y Otros Pagos por Anticipado

El saldo de servicios y otros pagos por anticipado se compone de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Cuentas	2018	2017
Anticipos a proveedores (1)	193.550	72.677
Seguros pagados por anticipado	3.073	-
Total	196.623	72.677

(1) Al 31 de diciembre de 2018 corresponde principalmente a anticipos entregados para la construcción de instalaciones y para la adquisición del piso 7 del Edificio Asoma.

10. Inversiones en Subsidiarias

El saldo de inversiones en subsidiarias corresponde al capital invertido en Inmostate S. A. y corresponde a 729 acciones de un total de 800 acciones.

11. Propiedades, Equipos y Vehículos

A continuación, se presenta un resumen de la composición y el movimiento propiedades, equipos y vehículos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

31 de diciembre de 2018

Cuentas	Construcciones en curso	Edificios	Terrenos	Equipos de computación	Maquinaria y equipo	Muebles y enseres	Vehículos	Totales
Costo:								
Saldos al 31 de diciembre de 2016	192.117	5.761.155	5.537.043	1.060	-	17.017	68.000	11.576.392
Adiciones	883.004	-	-	-	-	-	110.000	993.004
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1.075.121	5.761.155	5.537.043	1.060	-	17.017	178.000	12.569.396
Adiciones	1.265.288	-	-	-	-	-	-	1.265.288
Ajustes	(77.825)	-	-	-	-	-	-	(77.825)
Ajustes al valor razonable (1)	-	2.777.237	22.746.575	-	-	-	-	25.523.812
Transferencias	(2.090.819)	2.057.134	-	-	9.453	24.252	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	171.765	10.595.526	28.283.618	1.060	9.433	41.269	178.000	39.280.671
Depreciación acumulada:								
Saldos al 31 de diciembre de 2016	-	(760.866)	-	(77)	-	(10.615)	(34.529)	(806.087)
Adiciones	-	(129.463)	-	(353)	-	(1.702)	(23.500)	(155.018)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	(890.329)	-	(430)	-	(12.317)	(58.029)	(961.105)
Ajustes al valor razonable (1)	-	961.904	-	-	-	-	-	961.904
Adiciones	-	(131.321)	-	(353)	(157)	(2.106)	(35.600)	(169.537)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	(59.746)	-	(783)	(157)	(14.423)	(93.629)	(168.738)
Valor neto en libros:								
Al 31 de diciembre del 2017	1.075.121	4.870.826	5.537.043	630	-	4.700	119.971	11.608.291
Al 31 de diciembre del 2018	171.765	10.535.780	28.283.618	277	9.276	26.846	84.371	39.111.933

(1) El ajuste al valor razonable de medición posterior por revaluación de Terrenos y Edificios consistió en el valor neto de la baja del valor neto en libros y el registro del nuevo valor revaluado, es decir el valor razonable. De acuerdo al estudio de avalúo contratado, las razones que modificaron sustancialmente el valor razonable de los inmuebles mencionados fueron por un lado, el cambio de la superficie del terreno de la escritura original y la determinada por la Notaría, al momento de lotizar el terreno y por otro lado, el cambio de la Zonificación Municipal que antes consideraba al terreno como agrícola y ahora es considerado como un predio residencial urbano, lo que facilita proyectos de urbanización y construcción con creciente demanda, aumentando de esta forma, el precio del metro cuadrado; el cual, también se ve incrementado por los servicios y equipamientos del Campus Universitario UIDE y sus edificaciones.

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

12. Cuentas y Documentos por Pagar

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 como cuentas y documentos por pagar, es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Corriente:		
Proveedores	77	6.260
Subtotal	77	6.260
No corriente:		
Garantías	312.000	312.000
Partes relacionadas (nota 15)	200.279	200.000
Otras cuentas por pagar:		
Leonor Bravo	35.000	35.000
Patricio Fernandez	100.000	100.000
Subtotal	647.279	647.000

(1) Préstamos recibidos sin plazo definido, pero que sí generan intereses.

13. Beneficios a los Empleados

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 como beneficios de empleados, es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Corriente:		
Sueldos por pagar	-	756
Décimo cuarta remuneración	486	574
Décimo tercera remuneración	252	712
Aporte IESS	653	-
Participación de trabajadores sobre las utilidades	165.178	199.917
Subtotal	166.569	201.959
<u>No corriente:</u>		
Jubilación patronal	6.265	6.616
Desahucio	2.161	2.587
Subtotal	8.426	9.203

De acuerdo con las leyes laborales de la República del Ecuador, la matriz y Subsidiaria están obligada a distribuir entre sus empleados el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta. La Matriz y Subsidiaria ha estimado el gasto de participación de los empleados en las utilidades de la siguiente manera:

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

Cuentas	2018	2017
Utilidad antes de participación de trabajadores	849.187	1.080.782
Participación de trabajadores en utilidades	127.378	162.117

El movimiento de la participación de trabajadores en utilidades por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Saldo inicial	199.917	47.124
Cargo a resultados	127.378	162.117
Pagos	(162.117)	(9.324)
Saldo final	165.178	199.917

Beneficios a los Empleados a Largo Plazo

El movimiento de los beneficios a los empleados a largo plazo fue como sigue:

Cuentas	Jubilación Patronal	Desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	7.585	2.351	9.936
Costo laboral por servicios actuales	1.494	287	1.781
Costo financiero	565	171	736
Pérdidas (ganancias) actuariales	(2.497)	(222)	(2.719)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(531)	-	(531)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	6.616	2.587	9.203
Costo laboral por servicios actuales	1.259	346	1.605
Costo financiero	546	210	756
Pérdidas (ganancias) actuariales	60	(982)	(922)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(2.216)	-	(2.216)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	6.265	2.161	8.426

14. Provisiones

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 como provisiones, es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Impuestos prediales	370.321	-
Honorarios profesionales	3.350	3.708
Servicios de mantenimiento	4.975	-
Otras provisiones	-	2.240
Total	378.646	5.948

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

15. Partes Relacionadas

Saldos con Partes Relacionadas:

El siguiente es un resumen de los saldos que la Matriz y Subsidiaria mantienen por cobrar y pagar a sus partes relacionadas:

Cuentas	2018	2017
Cuentas por cobrar:		
Inmostate S. A.	11.270	11.270
Totales	11.270	11.270
Cuentas por pagar:		
Ec. Marcelo Fernández	200.729	200.000
Totales	200.729	200.000

16. Impuestos

Impuestos Corrientes

La composición del saldo de los impuestos corrientes en el activo y pasivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de la Matriz y Subsidiaria es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Activo:		
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	122.527	90.112
Retenciones de clientes IVA	2.107	1.135
Otros	-	1.381
Total	124.634	92.628
Pasivo:		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	1.544	1.141
Retenciones en la fuente de IVA	4.000	2.628
Impuesto a la Renta corriente	119.424	90.462
Otros	-	1.417
Total	124.968	95.648

Impuesto Sobre la Renta

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

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

Cuentas	2018	2017
Impuesto a la renta corriente	249.182	231.808
Impuesto a la renta diferido	(24.730)	(22.255)
Total	224.452	209.553

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta Corriente:

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana corporativa es el 22%. La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 28% en el 2018 y 22% en el 2017 a la entidad antes de impuesto a la renta:

Cuentas	Año 2018		
	Matriz	Subsidiaria	Consolidado
Resultado antes de impuesto a la renta	(14.122)	721.809	707.687
Más (menos):			
Gastos no deducibles	7.495	154.706	162.201
Base imponible	(6.627)	876.515	869.888
Impuesto a la renta causado	-	245.424	245.424
Anticipo de Impuesto a la Renta	3.758	-	3.758
Impuesto a la Renta estimado	3.758	245.424	249.182

Cuentas	Año 2017		
	Matriz	Subsidiaria	Consolidado
Resultado antes de impuesto a la renta	(1.241)	918.665	917.424
Más (menos):			
Gastos no deducibles	7.902	127.439	135.341
Base imponible	6.661	1.046.104	1.052.765
Impuesto a la renta causado	1.665	230.143	231.808
Impuesto a la Renta estimado	1.665	230.143	231.808

Impuesto a la Renta Corriente

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar corriente y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta en el año que terminó al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

Cuentas	2018	2017
Saldo por pagar (a favor) al inicio del año	90.462	(26.264)
Pagos de impuesto del año anterior	(90.462)	-
Retenciones en la fuente de clientes	(126.960)	(161.929)
Anticipo impuesto a la renta	(2.798)	(277)
Ajuste impuesto a la renta 2015	-	47.124
Impuesto a la renta corriente del año	249.182	231.808
Saldo por pagar al final del año	119.424	90.462

Impuesto Diferido

A continuación se presenta el movimiento del pasivo por impuesto diferido por los años 2018 y 2017:

Cuentas	2018	2017
Propiedades, equipos y vehículos, neto	1.056.768	(22.256)
Total	1.056.768	(22.256)

El saldo del pasivo por impuesto a la renta diferido al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se compone según lo que se describe a continuación:

Cuentas	2018	2017
Propiedades, equipos y vehículos, neto	1.783.107	726.339
Total	1.783.107	726.339

Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Matriz y Subsidiaria, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Precios de Transferencia

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004, se estableció con vigencia a partir del año 2005, las normas que deben aplicar las Compañías para la determinación de los precios de transferencia en sus transacciones con partes relacionadas.

Mediante resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 511 de fecha 29 de mayo de se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares (US\$3.000.000) deberán

presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares (US\$15.000.000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

No obstante, la Administración Tributaria en ejercicio de sus facultades legales podrá solicitar, mediante requerimientos de información, a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, por cualquier monto o cualquier tipo de operación o transacción, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley, quienes para dar cumplimiento a este requerimiento tendrán un plazo no menor a 2 meses.

Para el año 2018 y 2017, la Matriz y Subsidiaria no está obligada a efectuar el estudio de precios de transferencia, debido a que el monto de las transacciones anuales con partes relacionadas es menor al mínimo requerido por las disposiciones legales, por lo que la Administración considera que no está requerida a presentar el Informe de Precios de Transferencia.

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

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

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

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

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

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

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

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

- i. Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto de 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
 - ii. Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
 - iii. Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinvertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
 - iv. Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.
- Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la Renta

Ingresos

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

- viii. Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos Deducibles

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

Tarifa

- x. Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales.
- xi. La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la Enajenación de Acciones

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

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

Anticipo de Impuesto a la Renta

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

Impuesto al Valor Agregado

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

Impuesto a la Salida de Divisas

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

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

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

17. Patrimonio

Capital Social

El capital social de la Matriz consiste de 1.060 participaciones con valor nominal de US\$1 cada una.

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías limitadas transfieran a la reserva legal, por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 20% del capital social. En el caso de sociedades anónimas, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Resultados Acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los Accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos.

Otro Resultado Integral

Al 31 de diciembre del 2018 corresponde al efecto de ajustes en la medición al valor razonable de terrenos y edificios y su correspondiente efecto en la determinación del impuesto a la renta diferido, y; pérdidas y ganancias actuariales.

18. Ingresos por Actividades Ordinarias:

Un resumen de los ingresos obtenidos durante el año terminado el 31 de diciembre del 2018 y 2017, es el siguiente:

Cuentas	2018	2017
Arrendamiento Universidad Internacional del Ecuador	1.567.000	1.512.000
Arrendamiento residencias universitarias	57.781	34.258
Total	1.624.781	1.546.258

19. Gastos de Operación

La composición de los gastos administrativos del año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

Cuentas	2018	2017
Personal		
Participación de trabajadores en utilidades	127,378	162,117
Sueldos, salarios y remuneraciones	45,782	49,471
Beneficios sociales	14,288	15,551
Desahucio	3,451	287
Jubilación patronal	1,259	1,494
Subtotal	192,158	228,920
Impuestos y contribuciones	438,235	123,275
Depreciaciones	169,537	155,018
Honorarios profesionales	81,062	58,628
Suministros, mantenimiento y reparaciones	26,026	12,836
Viaje	13,139	11,445
Seguros	6,021	3,320
Promoción y publicidad	1,800	-
Servicios básicos	1,327	1,121
Otros	49,993	35,345
Total	979,298	629,908

20. Resultado Financiero

La composición del resultado financiero de los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

Cuentas	2018	2017
Gastos de intereses	15.500	15.125
Comisiones bancarias	1.604	192
Gasto financiero por beneficios a empleados	756	736
Total	17.860	16.053

21. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Reporta

Desde el 31 de diciembre del 2018 hasta el 18 de octubre de 2019, fecha de emisión de este informe, no han ocurrido eventos que en opinión de la Administración requieran revelaciones adicionales o que pudieran afectar significativamente la interpretación de los mismos.
