

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2019**

**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 2019 y 2018 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 Matriz es la prestación de servicios para la educación, no limitados a brindar servicios de profesorado, proveer de personal para los colegios, escuelas y universidades.

Uideserv Cía., Ltda., es una subsidiaria de Inmobiliaria BDM S. A., poseída en un 95%.

Los ingresos de la Subsidiaria provienen principalmente del arrendamiento inmobiliario con la Universidad Internacional del Ecuador UIDE Cía. Ltda. en un 96% al 31 de diciembre de 2019 (98% al 31 de diciembre de 2018).

Desde octubre de 2011 la Subsidiaria mantiene un contrato de arrendamiento de instalaciones con la Universidad Internacional del Ecuador, el cual inicialmente tenía un plazo de 10 años.

En los años 2018 y 2019 fueron celebrados Adendum modificatorios al contrato mencionado con el propósito de incluir nuevas instalaciones objetos del contrato, actualizar los cánones de arrendamiento y definir como nuevo plazo del mismo hasta el año 2029.

En el año 2019, la Subsidiaria celebró, adicionalmente, un contrato de arrendamiento de un piso de un edificio de su propiedad.

Uideserv Cía. Ltda. consolida a su vez con Inmostate S. A. que es una sociedad anónima, constituida según escritura pública el 20 de noviembre de 2006 e inscrita en el Registro Mercantil el 2 de enero de 2007, y cuyo objeto social es la promoción, comercialización y venta de bienes raíces, materiales, accesorios e implementos, así como servicios y en general todo lo relativo al comercio de bienes raíces. Su dirección registrada es Av. Jorge Fernández y Av. Simón Bolívar, Quito – Ecuador. La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros declaró a Inmostate S. A. en inactividad el 31 de julio de 2015 y en disolución el 13 de abril de 2016. A la fecha del presente informe, la Subsidiaria permanece en estado de liquidación.

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").

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados sobre la base de empresa en funcionamiento, la que prevé la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal de negocios. No obstante, a raíz de la declaración de la propagación del COVID-19 como pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, los Gobiernos alrededor del mundo han tomado medidas que limitan la movilidad de las personas para prevenir la propagación del COVID-19, que afectan las diferentes actividades económicas. Aunque la entidad espera continuar con sus operaciones en el futuro previsible, la evaluación del cumplimiento de la hipótesis de negocio en marcha se ha realizado en un escenario de incertidumbre significativa.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas Normas, Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía tiene la intención de adoptar, en la medida en la que le resulten aplicables. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

	Norma	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
<b>Nuevas normas:</b>		
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
<b>Modificaciones y/o interpretaciones</b>		
Modificación a la NIIF 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
Modificación a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7	Reforma de la tasa de interés de referencia	1 de enero de 2020
Modificación a la NIC 1 y NIC 8	Definición de material	1 de enero de 2020
Marco Conceptual	Modificaciones al Marco Conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera	1 de enero de 2020
Modificación a la NIIF 10 y NIC 18	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocios conjuntos.	1 de enero de 2020

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 2019 y 2018.

*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.

**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 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
- 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.

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 2019 y 2018 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.

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.

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.

Al 31 de diciembre de 2019, 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 castigarían 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.

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 un tercero. Si la Matriz y Subsidiaria no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Matriz y Subsidiaria reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Matriz y Subsidiaria retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Matriz y Subsidiaria continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

Pasivos Financieros

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo, si son a largo plazo, o a VRCCR.

Pasivos Financieros Medidos Posteriormente a Costo Amortizado

Los pasivos financieros que no sean:

- una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;
- mantenidos para negociar; o
- designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el 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 pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero. La Matriz y Subsidiaria posee pasivos financieros de cuentas por pagar comerciales a corto plazo y a terceros con plazo indefinido, por lo que el costo de los mismos no se amortiza, al considerar que su efecto no es material o de importancia relativa en la medición de los pasivos financieros con relación a la presentación de los estados financieros en conjunto.

Baja en Cuentas de Pasivos Financieros

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera, de existir, se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

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.

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.

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 2019 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; cualesquier ganancias y pérdidas y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

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 temporal 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.

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, 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.

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:

**Inmobiliaria B.D.M. S. A. y Subsidiaria****Notas a los Estados Financieros Consolidados****31 de diciembre de 2019**

Cuentas	2019	2018
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo en bancos	1.922.094	1.166.173
Cuentas por cobrar comerciales	1.014.406	176.391
Otras cuentas por cobrar	61.045	710.718
Partes relacionadas por cobrar	34.964	11.270
<b>Total</b>	<b>3.032.509</b>	<b>2.064.552</b>

**Efectivo en Bancos**

La Matriz y Subsidiaria mantenían efectivo en bancos por US\$1.922.094 al 31 de diciembre de 2019 (US\$1.166.173 al 31 de diciembre de 2018), 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:

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	2019	2018
Vigentes y no deteriorados	210.894	173.036
Créditos vencidos:		
Hasta 30 días	395.120	1.320
De 31 a 60 días	197.746	810
De 61 a 90 días	208.001	1.225
Más de un año	2.645	-
<b>Total</b>	<b>1.014.406</b>	<b>176.391</b>

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.

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
<b>31 de diciembre del 2019:</b>				
Cuentas y documentos por pagar	732.128	732.128	24.726	707.402
<b>Totales</b>	<b>732.128</b>	<b>732.128</b>	<b>24.726</b>	<b>707.402</b>
<b>31 de diciembre del 2018:</b>				
Cuentas y documentos por pagar	647.806	647.806	77	647.729
<b>Totales</b>	<b>647.806</b>	<b>647.806</b>	<b>77</b>	<b>647.729</b>

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

Cuentas	2019	2018
Activo corriente	3.155.726	2.385.809
Pasivo corriente	1.190.093	672.905
<b>Índice de liquidez</b>	<b>2,65</b>	<b>3,55</b>

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.

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	2019	2018
Total patrimonio	39.465.414	38.386.304
Total activo	42.920.825	41.498.471
Índice - ratio patrimonio sobre activos	0,92	0,93

7. Efectivo en Bancos

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 como efectivo en bancos se componen de la siguiente manera:

Cuentas	2019	2018
Efectivo en bancos	1.922.093	1.166.173
Caja	1	-
Total	1.922.094	1.166.173

8. Activos Financieros

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 como activos financieros, es como sigue:

Cuentas	2019	2018
Cuentas por cobrar comerciales	1.014.406	176.391
Partes relacionadas por cobrar (nota 14)	34.964	11.270
Otras cuentas por cobrar:		
Universidad Internacional del Ecuador	-	611.660
Municipio de Quito	17.653	12.467
Otros	43.392	86.591
Total	1.110.415	898.379

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 2019 y 2018:

Cuentas	2019	2018
Anticipos a proveedores (1)	26.477	193.550
Seguros pagados por anticipado	2.319	3.073
<b>Total</b>	<b>28.796</b>	<b>196.623</b>

(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. 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 2019 y 2018:

Cuentas	Construcciones en curso	Edificios	Terrenos	Equipos de computación	Maquinaria y equipo	Muebles y enseres	Vehículos	Totales
<b>Costo:</b>								
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>1.075.121</b>	<b>5.761.155</b>	<b>5.537.043</b>	<b>1.050</b>	<b>-</b>	<b>17.017</b>	<b>178.000</b>	<b>12.569.396</b>
Adiciones	1.265.288	-	-	-	-	-	-	1.265.288
Ajustes	(77.825)	2.777.237	22.746.575	-	-	-	-	(77.825)
Ajustes al valor razonable (1)	(2.090.819)	2.057.134	-	-	9.433	24.252	-	25.523.812
Transferencias	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>171.765</b>	<b>10.505.526</b>	<b>28.283.618</b>	<b>1.000</b>	<b>9.433</b>	<b>41.269</b>	<b>178.000</b>	<b>39.280.671</b>
Adiciones (2)	376.589	582.800	-	-	88.159	9.196	-	1.056.744
Bejas	(114.153)	-	-	-	-	-	-	(114.153)
Transferencias	(426.703)	426.703	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>7.498</b>	<b>11.605.029</b>	<b>28.283.618</b>	<b>1.050</b>	<b>97.592</b>	<b>50.065</b>	<b>178.000</b>	<b>40.223.262</b>
<b>Desreclamación acumulada:</b>								
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>-</b>	<b>(890.329)</b>	<b>-</b>	<b>(430)</b>	<b>-</b>	<b>(12.317)</b>	<b>(58.029)</b>	<b>(961.109)</b>
Ajustes al valor razonable (1)	-	961.904	-	-	-	-	-	961.904
Adiciones	-	(131.321)	-	(353)	(157)	(2.106)	-	(163.537)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>-</b>	<b>(59.746)</b>	<b>-</b>	<b>(783)</b>	<b>(157)</b>	<b>(14.423)</b>	<b>(93.529)</b>	<b>(168.738)</b>
Adiciones	-	(252.010)	-	(277)	(4.372)	(4.995)	(28.271)	(289.425)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>-</b>	<b>(311.756)</b>	<b>-</b>	<b>(1.060)</b>	<b>(4.529)</b>	<b>(18.918)</b>	<b>(121.900)</b>	<b>(458.163)</b>
Valor neto en libros:								
Al 31 de diciembre del 2018	171.765	10.535.780	28.283.618	277	9.276	26.846	84.371	39.111.933
Al 31 de diciembre del 2019	7.498	11.293.273	28.283.618	-	93.683	31.547	56.100	39.785.099

(1) El ajuste al valor razonable de medición posterior por revalúo 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.

(2) En el año 2019 Uideserv Cía. Ltda. realizó la adquisición de oficinas del piso 7, parqueaderos y bodegas del Edificio Asoma, ubicado en la calle Vozandes y Av. América.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

11. Cuentas y Documentos por Pagar

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 como cuentas y documentos por pagar, es como sigue:

Cuentas	2019	2018
Corriente:		
Proveedores	87	77
Universidad Internacional del Ecuador	3.348	-
Otras	32.561	-
<b>Subtotal</b>	<b>35.996</b>	<b>77</b>
No corriente:		
Garantías	312.000	312.000
Partes relacionadas (nota 14)	249.132	200.729
Otras cuentas por pagar:		
Leonor Bravo	35.000	35.000
Patricia Fernandez	100.000	100.000
<b>Subtotal</b>	<b>696.132</b>	<b>647.729</b>

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

12. Beneficios a los Empleados

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 como beneficios de empleados, es como sigue:

Cuentas	2019	2018
Corriente:		
Décimo cuarta remuneración	657	486
Décimo tercera remuneración	318	252
Aporte IESS	655	653
Participación de trabajadores sobre las utilidades	371.931	165.178
<b>Subtotal</b>	<b>373.561</b>	<b>166.569</b>
No corriente:		
Jubilación patronal	6.561	6.265
Desahucio	2.333	2.161
<b>Subtotal</b>	<b>8.894</b>	<b>8.426</b>

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 2019**

<b>Cuentas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultado neto consolidado antes de participación de trabajadores	1.514.370	849.187
Efectos de consolidación	(31.894)	-
Base de cálculo	1.482.476	849.187
Participación de trabajadores en utilidades	222.371	127.378

El movimiento de la participación de trabajadores en utilidades por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

<b>Cuentas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo inicial	165.178	199.917
Cargo a resultados	222.371	127.378
Pagos	(17.274)	(162.117)
Efectos de consolidación	1.656	-
Saldo final	371.931	165.178

**Beneficios a los Empleados a Largo Plazo**

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

<b>Cuentas</b>	<b>Jubilación</b>	<b>Patronal</b>	<b>Desahucio</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	6.616	2.587	2.587	9.203
Costo laboral por servicios actuales	1.259	346	346	1.605
Costo financiero	546	210	210	756
Pérdidas (ganancias) actuariales	60	(982)	(982)	(922)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(2.216)	-	-	(2.216)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	6.265	2.161	2.161	8.426
Costo laboral por servicios actuales	1.140	319	319	1.459
Costo financiero	484	165	165	649
Ganancias actuariales	(1.328)	(312)	(312)	(1.640)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	6.561	2.333	2.333	8.894

**13. Provisiones**

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 como provisiones, es como sigue:

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

Cuentas	2019	2018
Impuestos prediales	626.599	370.321
Honorarios profesionales	3.164	3.350
Contribución Única y Temporal	5.333	-
Otras	5.998	-
Servicios de mantenimiento	-	4.975
<b>Total</b>	<b>641.094</b>	<b>378.646</b>

**14. 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	2019	2018
Cuentas por cobrar:		
Uidemedics S. A.	34.964	-
Inmostate S. A.	-	11.270
<b>Totales</b>	<b>34.964</b>	<b>11.270</b>
Cuentas por pagar:		
Ec. Marcelo Fernández	248.000	200.729
Xavier Fernandez	1.132	-
<b>Totales</b>	<b>249.132</b>	<b>200.729</b>

**15. Impuestos**

Impuestos Corrientes

La composición del saldo de los impuestos corrientes en el activo y pasivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de la Matriz y Subsidiaria es como sigue:

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

Cuentas	2019	2018
Activo:		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	3.813	-
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	90.608	122.527
Retenciones de clientes IVA	-	2.107
<b>Total</b>	<b>94.421</b>	<b>124.634</b>
Pasivo:		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	19.760	1.544
Retenciones en la fuente de IVA	1.898	4.000
Impuesto a la Renta corriente	112.649	119.424
<b>Total</b>	<b>134.307</b>	<b>124.968</b>

Impuesto Sobre la Renta

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

Cuentas	2019	2018
Impuesto a la renta corriente	431.439	249.182
Impuesto a la renta diferido	(222.815)	(24.730)
<b>Total</b>	<b>208.624</b>	<b>224.452</b>

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta Corriente:

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana corporativa es el 25%. 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:

Cuentas	Año 2019		
	Matriz	Subsidiaria	Consolidado
Resultado antes de impuesto a la renta	31.893	1.260.103	1.291.996
Más (menos):			
Gastos no deducibles	7.584	427.332	434.916
Base imponible	39.477	1.687.435	1.726.912
Impuesto a la renta causado	9.869	421.570	431.439
Impuesto a la Renta estimado	9.869	421.570	431.439

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

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 2019 y 2018 es el siguiente:

Cuentas	2019	2018
Saldo por pagar al inicio del año	119.424	90.462
Pagos de impuesto del año anterior	(119.424)	(90.462)
Retenciones en la fuente de clientes	(198.457)	(126.960)
Anticipo impuesto a la renta	(120.333)	(2.798)
Impuesto a la renta corriente del año	431.439	249.182
Saldo por pagar al final del año	112.649	119.424

Impuesto Diferido

A continuación se presenta el movimiento del pasivo por impuesto diferido por los años 2019 y 2018:

Cuentas	2019	2018
Propiedades, equipos y vehículos, neto	(222.815)	1.056.768
<b>Total</b>	<b>(222.815)</b>	<b>1.056.768</b>

El saldo del pasivo por impuesto a la renta diferido al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se compone según lo que se describe a continuación:

Cuentas	2019	2018
Propiedades, equipos y vehículos, neto	1.560.292	1.783.107
<b>Total</b>	<b>1.560.292</b>	<b>1.783.107</b>

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 2019 y 2018, 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 31 de diciembre de 2019, fue publicada la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria a través del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas tributarias son las siguientes:

a) Impuesto a la Renta

Se exonera del Impuesto a la Renta por cinco años incluyendo las inversiones nuevas y productivas en los siguientes sectores productivos: servicios de infraestructura, servicios educativos y servicios culturales y artísticos.

Dividendos

Se grava la distribución de dividendos a sociedades y personas naturales no residentes en el Ecuador. Las empresas que distribuyen dividendos retendrán el 25% sobre el ingreso gravado.

En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el punto anterior.

Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador actuarán como agentes de retención aplicando la tarifa para no residentes.

Si la sociedad que distribuye los dividendos incumple el deber de informar su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, aplicando la tarifa del 35% sobre el ingreso gravado.

#### Jubilación Patronal y Desahucio

Serán deducibles las provisiones de desahucio y jubilación patronal, soportadas en estudios actuariales, siempre y cuando para las últimas se cumpla con lo siguiente:

- a. La provisión se refiera al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa;
- b. Los aportes en efectivo de esta provisión sean administrados por empresas especializadas en la administración de fondos y debidamente autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.

#### Deducciones

- Para que sean deducibles los intereses pagados o devengados por bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria por créditos externos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de éstos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio.
- Tratándose de otras sociedades o de personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones con partes relacionadas no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se establece un 100% de deducción adicional en gastos de publicidad a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos calificados por el ente rector.
- Los gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales se podrán deducir hasta un 150% de conformidad con las condiciones establecidas en el Reglamento de aplicación.
- Se elimina la obligación de determinar y cancelar el anticipo de Impuesto a la Renta en función de activos, patrimonio, ingresos gravados y gastos deducibles. El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del Impuesto a la renta causado menos las retenciones en la fuente, efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.

b) Impuesto al Valor Agregado

- Se grava con tarifa 12% del IVA la importación de servicios digitales y los pagos por servicios digitales de entrega de bienes muebles de naturaleza corporal, el IVA se aplica sobre la comisión adicional al valor del bien.
- Se incluye dentro de los bienes y servicios gravados con tarifa 0% del Impuesto al Valor agregado a los siguientes:
  - Flores, follaje y ramas cortadas, en estado fresco, tinturadas y preservadas.
  - Tractores de llantas de hasta 300 caballos de fuerza (antes 200 hp).
  - Papel periódico.
  - Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para la medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos.
  - Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.
  - El suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube (cloud computing).
  - El servicio de carga eléctrica brindado por las instituciones públicas o privadas para la recarga de todo tipo de vehículos cien por ciento (100%) eléctricos.

c) Impuesto a los Consumos Especiales

- Se modifica el margen mínimo de comercialización del 25% al 30%.
- Se grava con este impuesto a las bebidas con contenido de azúcar menor o igual a 25 gramos por litro de bebida, las bebidas energizantes, los servicios de telefonía móvil, que comercialicen únicamente voz, datos y sms del servicio móvil avanzado prestado a personas naturales, excluyendo la modalidad de prepago; y. las fundas plásticas.
- Se incluyen ciertas exoneraciones y se modifican las tarifas para ciertos bienes gravados con este impuesto.

d) Impuesto a la Salida de Divisas

Se incluye como exento el pago al exterior por dividendos a sociedades o personas naturales en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición. No se aplica esta exoneración cuando los dividendos se distribuyan a favor de sociedades extranjeras de las cuales, a su vez, dentro de su cadena propietaria, posean directa o indirectamente derechos representativos de capital, las personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en el Ecuador que sean accionistas de la sociedad que distribuye los dividendos.

e) Contribución Única y Temporal

Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución

única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Tarifa
1.000.000,00	5.000.000,00	0,10%
5.000.000,01	10.000.000,00	0,15%
10.000.000,01	En adelante	0,20%

Esta contribución será pagada con base a los ingresos gravados del año 2018, inclusive los ingresos que se encuentren bajo un régimen de Impuesto a la Renta Único. En ningún caso esta contribución será mayor al 25% del Impuesto a la Renta causado en el ejercicio fiscal 2018 y no podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible. Su declaración y pago se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal de conformidad con lo establecido por el Servicio de Rentas Internas.

El monto total de la Contribución Única y Temporal que le corresponde a la Subsidiaria por los años 2020, 2021 y 2022 asciende a US\$5.333, aproximadamente. De acuerdo a los ingresos gravados de la Matriz en el año 2018, no deberá efectuar pago alguno correspondiente a esta Contribución.

16. Patrimonio

Capital Social

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

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 2019 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.

17. Ingresos por Actividades Ordinarias:

Un resumen de los ingresos obtenidos durante el año terminado el 31 de diciembre del 2019 y 2018, es el siguiente:

Cuentas	2019	2018
Arrendamiento Universidad Internacional del Ecuador	2.464.800	1.567.000
Arrendamiento residencias universitarias	85.350	57.781
Otros	24.000	-
<b>Total</b>	<b>2.574.150</b>	<b>1.624.781</b>

18. Gastos de Operación

La composición de los gastos administrativos del año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

Cuentas	2019	2018
Personal		
Participación de trabajadores en utilidades	222.371	127.378
Sueldos, salarios y remuneraciones	45.979	45.782
Beneficios sociales	14.406	14.288
Desahucio	319	3.451
Jubilación patronal	1.140	1.259
<b>Subtotal</b>	<b>284.215</b>	<b>192.158</b>
Impuestos y contribuciones	288.128	438.235
Depreciaciones	289.425	169.537
Honorarios profesionales	94.680	81.062
Suministros, mantenimiento y reparaciones	78.498	26.026
Viaje	7.304	13.139
Seguros	4.566	6.021
Servicios básicos	1.259	1.327
Promoción y publicidad	-	1.800
Otros	261.620	49.993
<b>Total</b>	<b>1.309.695</b>	<b>979.298</b>

19. Resultado Financiero

La composición del resultado financiero de los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

17. Ingresos por Actividades Ordinarias:

Un resumen de los ingresos obtenidos durante el año terminado el 31 de diciembre del 2019 y 2018, es el siguiente:

Cuentas	2019	2018
Arrendamiento Universidad Internacional del Ecuador	2.464.800	1.567.000
Arrendamiento residencias universitarias	85.350	57.781
Otros	24.000	-
<b>Total</b>	<b>2.574.150</b>	<b>1.624.781</b>

18. Gastos de Operación

La composición de los gastos administrativos del año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

Cuentas	2019	2018
Personal		
Participación de trabajadores en utilidades	222.371	127.378
Sueldos, salarios y remuneraciones	45.979	45.782
Beneficios sociales	14.406	14.288
Desahucio	319	3.451
Jubilación patronal	1.140	1.259
<b>Subtotal</b>	<b>284.215</b>	<b>192.158</b>
Impuestos y contribuciones	288.128	438.235
Depreciaciones	289.425	169.537
Honorarios profesionales	94.680	81.062
Suministros, mantenimiento y reparaciones	78.498	26.026
Viaje	7.304	13.139
Seguros	4.566	6.021
Servicios básicos	1.259	1.327
Promoción y publicidad	-	1.800
Otros	261.620	49.993
<b>Total</b>	<b>1.309.695</b>	<b>979.298</b>

19. Resultado Financiero

La composición del resultado financiero de los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

Cuentas	2019	2018
Intereses ganados	40.000	-
Gastos de intereses	(15.500)	(15.500)
Comisiones bancarias	(254)	(1.604)
Gasto financiero por beneficios a empleados	(649)	(756)
<b>Total</b>	<b>23.597</b>	<b>(17.860)</b>

20. Hechos Ocurridos Despues del Periodo Sobre el que se Reporta

Ante la inminente amenaza de la pandemia global de COVID-19 y en busca de minimizar los efectos de su propagación, los países del mundo han adoptado una serie de políticas que están afectando significativamente a la economía debido a la interrupción de las actividades productivas y de comercio local e internacional; y sus efectos en las cadenas de abastecimiento de los diferentes sectores económicos. Como consecuencia, también se ha producido una volatilidad significativa en los mercados financieros, de materias primas y divisas en todo el mundo.

Con el propósito de contener la propagación de COVID-19 en el Ecuador, las autoridades gubernamentales locales han dispuesto medidas excepcionales de restricción a la movilidad cuyo mayor impacto es la reducción generalizada de la actividad productiva, económica y comercial.

Como medidas complementarias y compensatorias al impacto económico local, las autoridades del gobierno ecuatoriano han emitido disposiciones que flexibilizan ciertas regulaciones de los organismos de control; disposiciones sobre el sector financiero público y privado con enfoque en el diferimiento extraordinario de obligaciones crediticias y la reestructuración de deudas; además de la asignación de presupuesto para el otorgamiento de créditos personales y empresariales a través de banca pública y el bono de contingencia a través del Ministerio de Inclusión Económica y Social dirigido a personas con ingresos inferiores al salario básico unificado.

Con fecha 27 de marzo de 2020 el Presidente de la República emitió el Decreto Ejecutivo No. 1021 que contiene las normas para el diferimiento, sin interés, del pago del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2019 y del IVA de los meses de marzo, abril y mayo de 2020, que debía pagarse en abril, mayo y junio, respectivamente. El Decreto crea también un régimen de "auto retención" de impuesto a la renta en virtud del cual obliga a ciertos contribuyentes a practicar, de forma mensual, una "auto retención" en la fuente sobre los ingresos gravados que obtienen dentro del respectivo mes. Los valores retenidos constituyen crédito tributario del impuesto a la renta del propio contribuyente que practica la retención y deben ser declarados y pagados al Servicio de Rentas Internas ("SRI") dentro del mes siguiente.

\* \* \* \* \*