

INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

ÍNDICE:

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$ – Dólares Estadounidenses

NIIF – Normas Internacionales de Información Financiera





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 29 de abril del 2019

A los Accionistas y Miembros de Directorio de INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A., al 31 de diciembre de 2018, que comprenden el estado de situación financiera y el correspondiente estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria J.H. Darquea C.A., al 31 de diciembre de 2018 y los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Tal como se indica en la nota 20 a los estados financieros adjuntos, INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A., no ha presentado la información completa y reportes establecidos en la Ley Orgánica de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, durante el año 2018 a través de su oficial de cumplimiento designado. Adicionalmente la administración conjuntamente con sus asesores legales se encuentra analizando las nuevas reformas y su posible impacto en las actividades que desarrolla la compañía, análisis que espera ser concluido durante el año 2019.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimientos del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Continuación)

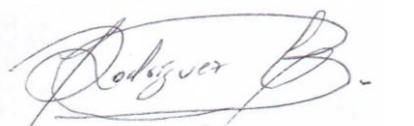
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de una auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y normativos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.


Registro de la Superintendencia
de Compañías SC-RNAE-223


EDUARDO RODRIGUEZ C.
Socio
Licencia profesional
No.26606



01/4

INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>ACTIVOS</u>			
<u>Activos Corrientes</u>			
Efectivo y equivalentes	4	46.159	73.022

Cuentas por cobrar:			
Compañías y partes relacionadas	5	43.943	21.000
Activos por impuestos corrientes	6	8.597	4.932

		52.540	25.932
Gastos pagados por anticipado		6.765	6.765

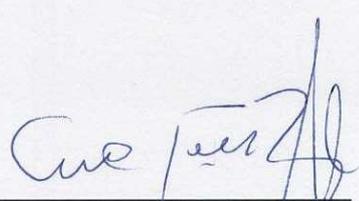
Total de activos corrientes		105.464	105.719

<u>Activos no corrientes</u>			
Propiedades y equipos, neto	7	7.993	7.993
Propiedades de inversión	8	4.532.566	4.834.657
Inversiones en sociedades		-	2.500

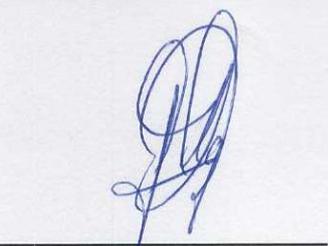
Total de activos no corrientes		4.540.559	4.845.150

Total de activos		4.646.023	4.950.869
=====			

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 22 son parte integral de los estados financieros.



Ing. Víctor Roldos
Gerente General



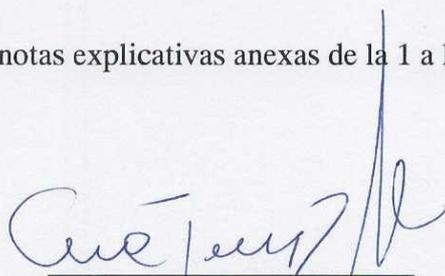
Sr. Juan Delgado
Contador General

NMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A.

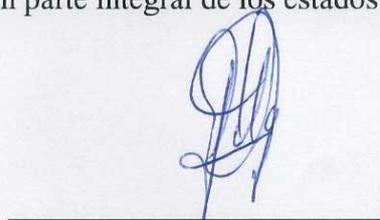
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>			
<u>Pasivos corrientes</u>			
Cuentas por pagar:			
Cuentas por pagar comerciales		6.164	6.121
Compañías y partes relacionadas	5	68.067	43.425
Pasivos por impuestos corrientes	6	5.913	6.808
Otros pasivos no financieros		-	2.800
		-----	-----
Total de cuentas por pagar		80.144	59.154
		-----	-----
<u>Pasivos no corrientes</u>			
Accionistas	5	2.261.254	2.452.832
Préstamos de terceros	9	1.112.300	1.376.181
		-----	-----
Total de pasivos no corriente		3.373.554	3.829.013
		-----	-----
Total de pasivos		3.453.698	3.888.167
		-----	-----
<u>Patrimonio</u>			
Capital Suscrito	10	800	800
Reserva Legal	11	176.284	176.284
Reserva Facultativa		39.718	39.718
Reserva de capital	13	28.630	28.630
Adopción NIIF primera vez	14	12.559	12.559
Reserva por revaluación		558.586	558.586
Resultados acumulados		375.748	246.125
		-----	-----
Total Patrimonio-estado Adjunto		1.192.325	1.062.702
		-----	-----
Total de Pasivos y Patrimonio		4.646.023	4.950.869
		=====	=====

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 22 son parte integral de los estados financieros.



Ing. Víctor Roldos
Gerente General



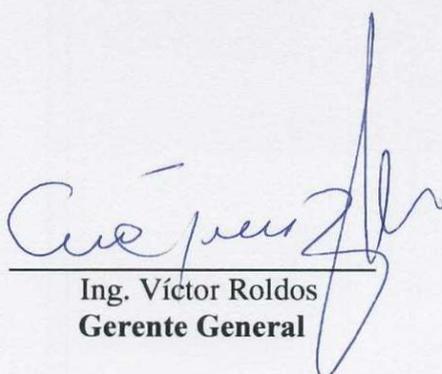
Sr. Juan Delgado
Contador General

INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A.

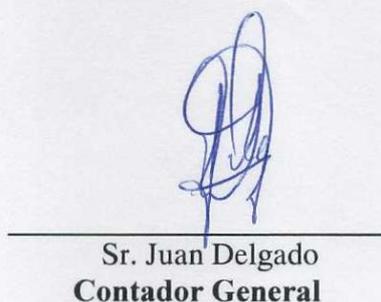
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ingresos de actividades ordinarias	16	907.005	909.450
		-----	-----
Ganancia en actividades operacionales		907.005	909.450
Gastos de administración y ventas	17	(596.799)	(593.837)
		-----	-----
Ganancia en actividades operacionales		310.206	315.613
Otros ingresos (egresos):			
Varios, netos		313	-
		-----	-----
Ganancia antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		310.519	315.613
Impuesto a la renta corriente	15	(68.896)	(69.488)
		-----	-----
Resultado del ejercicio		241.623	246.125
		=====	=====
Acciones comunes ordinarias			
Ganancia por acción ordinaria (US\$)		302,03	307,66
Número de acciones		800	800

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 22 son parte integral de los estados financieros.



Ing. Víctor Roldos
Gerente General



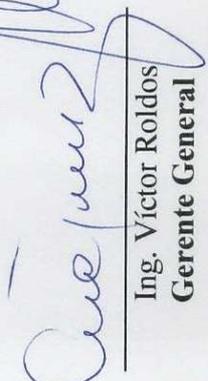
Sr. Juan Delgado
Contador General

INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reserva por valuación</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Adopción NIIF primera vez</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de diciembre de 2017	800	176.284	39.718	28.630	558.586	231.214	12.559	1.047.791
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	(231.214)	-	(231.214)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	246.125	-	246.125
Saldo al 1 de enero de 2018	800	176.284	39.718	28.630	558.586	246.125	12.559	1.062.702
Pago de dividendos (Véase nota 12)	-	-	-	-	-	(112.000)	-	(112.000)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	241.623	-	241.623
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800	176.284	39.718	28.630	558.586	375.748	12.559	1.192.325

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 22 son parte integral de los estados financieros.

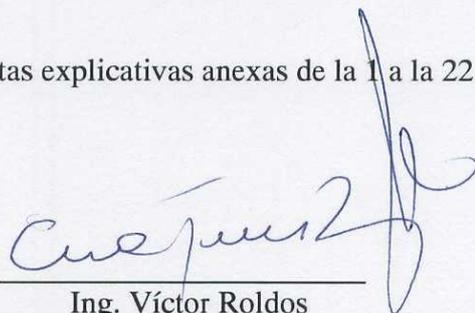

Ing. Víctor Roldos
Gerente General


Sr. Juan Delgado
Contador General

INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujo de Efectivo por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	907.005	909.450
Efectivo entregado por pagos a proveedores y empleados	(300.326)	(288.675)
Impuesto a la renta	(68.896)	(69.488)
Otros cobros y pagos en efectivo	313	-
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	538.096	551.287
	-----	-----
Flujo de efectivo por actividades de inversión:		
Incremento de inversiones en sociedades	2.500	-
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	2.500	-
	-----	-----
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:		
(Disminución) de préstamos de accionistas	(191.578)	(81.830)
(Disminución) de préstamos terceros	(263.881)	(194.362)
Pago de dividendos	(112.000)	(231.214)
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(567.459)	(507.406)
	-----	-----
(Disminución) Incremento neto del efectivo	(26.863)	43.881
Efectivo al inicio del año	73.022	29.141
	-----	-----
Efectivo y equivalentes al final del año	46.159	73.022
	=====	=====
Conciliación del resultado integral con el efectivo neto provisto por actividades de operación		
Resultado integral del ejercicio	241.623	246.125
	-----	-----
Ajustes que concilian el resultado integral del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Depreciación de activos fijos y propiedades de inversión	302.091	306.882
Cambios en activos y pasivos de operaciones:		
(Disminución) en cuentas por cobrar comerciales	(26.608)	(24.683)
Incremento en cuentas por pagar comerciales	20.990	22.963
	-----	-----
Total de ajustes al resultado integral del ejercicio	296.473	305.162
	-----	-----
Efectivo neto provisto en actividades de operación	538.096	551.287
	=====	=====

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 22 son parte integral de los estados financieros.



Ing. Víctor Roldos
Gerente General



Sr. Juan Delgado
Contador General

INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A., es una sociedad constituida bajo las leyes ecuatorianas por la Superintendencia de Compañías con fecha 27 de julio de 1982 mediante escritura pública e inscrita en el Registro Mercantil de Ambato el 27 de julio de 1982.

El objeto es la construcción de edificios, casas, urbanizaciones y parcelaciones y la promoción de los mismos, compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: Edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Las actividades de la compañía durante el año 2018 estuvieron orientadas a prestar servicios de arrendamiento a la Corporación Nacional de Telecomunicaciones. (Véase adicionalmente nota 18).

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no tiene empleados en relación de dependencia.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, involucra la elaboración, por parte de la Gerencia de la Compañía, de estimaciones, suposiciones y provisiones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Estimaciones y Supuestos. - Las estimaciones y supuestos contables más importantes utilizados por la Compañía en la elaboración de los estados financieros fueron las siguientes:

- **Vida útil de bienes de uso**

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida o incrementada.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES
(Continuación)

- **Deterioro del valor de los activos no financieros**

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

- **Impuestos**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Provisiones. - Debido a la subjetividad inherente en el proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia.

La determinación de los valores a provisionar sobre los valores reales a pagar, está basada en la mejor estimación realizada por la Gerencia de la Compañía considerando toda la información disponible a la fecha de la elaboración de los estados financieros, incluyendo opiniones de asesores y consultores.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la compañía de los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

La Compañía prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos. (Véase nota 4).

c. Activos financieros

Los activos financieros cubiertos por la NIIF 9 se presentan al valor razonable con cambios en resultados. La Compañía determina la clasificación de los activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingreso financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costo financiero.

Un activo financiero se da de baja cuando:

- Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- Se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- Se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se han transferido el control sobre el mismo.

Las pérdidas por bajas de un activo financiero se reconocen en el estado de resultados del ejercicio.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

d. Muebles, equipo y vehículo

Se muestra al costo histórico menos las depreciaciones acumuladas y, en su caso, pérdidas por deterioros. Los cargos por depreciación se registran en los resultados integrales del ejercicio en base a la distribución sistemática del importe depreciable del activo a lo largo de su vida útil. (Véase nota 7)

Los valores y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro

e. Propiedades de inversión

De conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 40, las partidas de propiedades de inversión (edificios) se miden bajo el modelo del costo, menos su depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Posterior a su reconocimiento las propiedades de inversión se medirán al valor razonable o al método del costo.

f. Deterioro de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, terrenos, no están sujetos a depreciación y son evaluados anualmente en cuanto al deterioro de su valor. Los activos que están sujetos a amortización/depreciación son revisados en cuanto al deterioro de su valor siempre que existan eventos o cambios en las circunstancias que indiquen que el valor en libros sería no recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor en libros excede el valor recuperable.

El valor recuperable es el mayor entre el valor justo de un activo menos los costos de venta y su valor de utilización económica. Con el propósito de efectuar la evaluación en cuanto a su deterioro, los activos son agrupados considerando el menor nivel para el cual existen flujos de caja identificables en forma separada (“unidades generadoras de efectivo”). Los activos no financieros que han sufrido deterioros son revisados en cuanto a la posible reversión del deterioro en cada cierre contable.

g. Pasivos financieros

Los pasivos financieros cubiertos por la NIIF 9 se presentan al valor razonable con cambios en resultados. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado.

Después del reconocimiento inicial los pasivos financieros, se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal modificación se trata como una baja del pasivo original y se reconoce un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados.

Los intereses pagados y devengados que corresponden a pasivos financieros utilizados en el financiamiento de sus operaciones se registran en el estado de resultados integrales en la cuenta "Gastos financieros". Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en actividades de inversión de activos calificables se registran en el estado de situación financiera en la cuenta del activo calificable que corresponda hasta el momento en que el activo calificable se encuentre disponible para su uso.

h. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios, incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por los servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas y descuentos.

Los ingresos por prestación de servicios arrendamientos de bienes inmuebles son reconocidos mensualmente, mediante la emisión de las correspondientes facturas, que se realizan, en función de la prestación del servicio (Véase nota 16 y 18).

i. Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integral o provienen de una combinación de negocios.

La provisión para impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa del impuesto vigente para el año 2018 que es del 25% sobre la utilidad gravable menos la rebaja de tres puntos para microempresas (22% durante el año 2017) o se determina en función de lo indicado en el Art. 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, el cual establece que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta. (Véase nota 15)

j. Pronunciamientos contables y su aplicación.

i) Nuevas modificaciones que han sido adoptadas en estos estados financieros

Norma	Tema	Estándares Nuevos o Enmendados	Fecha de Vigencia
NIIF 7	Instrumentos Financieros: Información a revelar	Revelaciones adicionales y enmiendas por consecuencia resultantes del NIIF 9	1 de enero 2018

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

Norma	Tema	Estándares Nuevos o Enmendados	Fecha de Vigencia
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Introducción de un modelo de Contabilidad de Coberturas	1 de enero de 2018
		Un único modelo de deterioro de valor de “pérdidas esperadas” con proyección al futuro para los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	1 de enero de 2018
NIIF 15	Ingresos ordinarios provenientes de contrato con los clientes	Publicación de la norma “Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes”, esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18, SIC 31, CNIIF 31, 15 y 18	1 de enero de 2018
NIC 39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición (Aplica con NIIF 9)	Establecer los principios de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros- Ampliar el uso del valor razonable	1 de enero de 2018

ii) **Nuevas Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:**

Norma	Tema	Estándares Nuevos o Enmendados	Fecha de Vigencia (*Aplicación Anticipada)
NIIF 16	Arrendamientos	Identificación de los contratos de arrendamiento como su tratamiento contable en los estados financieros de arrendatarios y arrendadores; esta norma sustituirá a la NIC 17, CINIIF 4, SIC 15, 27; y puede optarse por una aplicación temprana, pero, solo si también se aplica NIIF 15.	1 de enero de 2019

La Administración de la Sociedad se encuentra efectuando los análisis correspondientes a la NIIF 16 Arrendamientos a fin de determinar los efectos a ser reconocidos en los estados financieros durante el periodo 2019.

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo como se muestran en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>2018</u> US\$	<u>2017</u> US\$
Cajas General	126	183
	-----	-----
Banco de la Producción	31.279	79.037
Banco Amazonas	14.754	-6.198
	-----	-----
	46.033	72.839
	-----	-----
Total	46.159	73.022
	=====	=====

NOTA 5 - ACCIONISTAS Y COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas con accionistas y partes relacionadas durante los años 2018 y 2017:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Honorarios Presidencia	26.000	21.000

Al 31 de diciembre de 2018 existen los siguientes saldos por cobrar y por pagar con accionistas y compañías relacionadas (por accionistas y administración común):

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
<u>Accionistas</u>		
Ing. Marcelo Roldós (1)	4.741	21.000
<u>Compañías Relacionadas</u>		
Constructora Doralco S. A.	39.202	-
	-----	-----
	43.943	21.000
	=====	=====
<u>Cuentas por Pagar</u>		
<u>Accionistas</u>		
Ing. Víctor Roldós (2)	25.667	42.000
<u>Compañía relacionada</u>		
Constructora Doralco S. A.	42.400	1.425
	-----	-----
	68.067	43.425
	=====	=====
<u>Largo Plazo:</u>		
<u>Accionistas</u>		
Ing. Víctor Roldós (3)	2.261.254	2.452.832
	-----	-----
	2.261.254	2.452.832
	=====	=====

- (1) Corresponden a anticipos entregados por honorarios los cuales serán liquidados durante el año 2019.
- (2) Corresponden una provisión por gastos de gestión y representación de la Presidencia, valores que serán liquidados durante el año 2019 mediante la presentación de la factura y el pago correspondiente.
- (3) Corresponden a préstamos recibidos para financiamiento del proyecto y construcción del Edificio Plaza el Doral, los cuales fueron concedidos en años anteriores y que se liquidan mediante los pagos correspondientes determinados en base a lo establecido en el convenio de créditos aprobado mediante Junta General de Accionistas celebrada el 7 de enero de 2016. (Véase adicionalmente nota 18), A continuación se incluye el movimiento de la cuenta por pagar durante el año 2018:

NOTA 5 – ACCIONISTAS Y COMPAÑÍAS RELACIONADAS
(Continuación)

	<u>US\$</u>
Saldo al 1 de enero de 2018	2.452.832
(+) Distribución de dividendos	111.000
(+) Préstamos recibidos	29.923
(-) Pagos mediante transferencias	(332.501)

Saldo al 31 de diciembre de 2018	2.261.254
	=====

El 27 de mayo del 2015 mediante resolución N° NAC-DGERCGC15-00000455, el Servicio de Rentas Internas establece: los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares, dichos sujetos pasivos deberán presentar adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no superaron el importe acumulado mencionado y las transacciones efectuadas cumplieron el principio de plena competencia.

NOTA 6 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017 comprenden:

	<u>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
<u>Activo por impuesto corriente</u>		
Retenciones de impuesto a la renta	8.597	4.932
	=====	=====
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>		
Retenciones en fuente impuesto a la renta	5.000	5.625
Impuesto al valor agregado	158	1.123
Retención en fuente IVA	755	60
	-----	-----
	5.913	6.808
	=====	=====

NOTA 7 - MUEBLES, EQUIPO Y VEHÍCULO

A continuación, se presenta el movimiento de muebles, equipo y vehículo durante los años 2017 y 2018:

NOTA 7 - MUEBLES, EQUIPO Y VEHÍCULO
(Continuación)

	<u>Saldo al 1</u> <u>de enero de</u> <u>2017</u>	<u>(+)</u> <u>Adiciones</u>	<u>(-) Bajas</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de diciembre</u> <u>de 2017</u>	<u>(+)</u> <u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2018</u>	<u>Vida</u> <u>Útil</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>años</u>
Vehículos	72.051	-	(44.098)	27.953	-	27.953	5
Muebles y enseres	4.302	-	-	4.302	-	4.302	10
Equipo de oficina	10.188	-	-	10.188	-	10.188	10
	86.541	-	(44.098)	42.443	-	42.443	
Menos: Depreciación acumulada	(73.758)	(4.790)	44.098	(34.450)	-	(34.450)	
	12.783	(4.790)	-	7.993	-	7.993	

NOTA 8 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se presenta el movimiento de propiedades de inversión durante los años 2017 y 2018:

	<u>Saldo al 1</u> <u>de enero de</u> <u>2017</u>	<u>(+)</u> <u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de diciembre</u> <u>de 2017</u>	<u>(+)</u> <u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de diciembre</u> <u>de 2018</u>	<u>Vida</u> <u>Útil</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>años</u>
Terrenos (1)	589.650	-	589.650	-	589.650	
Edificaciones (2)	10.041.826	-	10.041.826	-	10.041.826	20
	10.631.476	-	10.631.476	-	10.631.476	
Menos: Depreciación acumulada	(5.494.727)	(302.092)	(5.796.819)	(302.091)	(6.098.910)	
	5.136.749	(302.092)	4.834.657	(302.091)	4.532.566	

(1) El inmueble forma parte del Edificio Plaza Doral, localizado en la Av. Eloy Alfaro y 9 de octubre, el cual está compuesto por tres predios que se detallan a continuación:

<u>N° de</u> <u>Predio</u>	<u>Terreno M2</u>	<u>Área de</u> <u>Construcción</u>
285082	1.556	5.319
285083	1.317	5.666
285084	1.060	2.917
TOTAL		13.902

(2) Las edificaciones se constituyen de los aportes del Ing. Víctor Roldós (accionista) y del Señor Jaime Schwartz, para la construcción del Edificio Plaza Doral construida en los predios indicados en el numeral 1, edificio que se encuentra arrendado a la Corporación Nacional de Telecomunicaciones. (Véase notas 5 y 9).

NOTA 9 - PRÉSTAMOS DE TERCEROS- PROMOCIONES E INVERSIONES SURAMERICANAS S. A. - PEISA

Al 31 de diciembre de 2018 la compañía mantiene una cuenta por pagar a la empresa Promociones e Inversiones Suramericanas S. A. - PEISA por un valor de US\$ 1.112.300 que corresponde a créditos recibidos durante el año 2016 para financiamiento de capital de trabajo, los cuales son cancelados en función de los términos indicados en el convenio de créditos (Véase nota 18).

NOTA 10 - CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito de la compañía al 31 de diciembre de 2018, está representado por 800 acciones ordinarias de valor nominal de US\$ 1 cada una.

El resultado integral por acción es calculado dividiendo el resultado integral del ejercicio de la Compañía sobre el número de acciones ordinarias.

El detalle de los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>No. De Acciones</u>	<u>% de participación</u>
Víctor Miguel Nicanor Roldós Mendizabal	Ecuador	799	99,88%
Marcelo Miguel Roldós Prosser	Ecuador	1	0,12%
		-----	-----
		800	100%
		=====	=====

NOTA 11 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación en vigor la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad anual a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. Esta reserva puede ser utilizada para incrementar el capital o para absorber pérdidas.

NOTA 12 - DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

La Junta General de Accionistas celebrada el 3 de agosto de 2018, resolvió repartir las utilidades del ejercicio 2017 por la suma de US\$112.000, valor que fue registrado como cuenta por pagar de los Accionistas y que será liquidado mediante el pago correspondiente durante el año 2019 de acuerdo a la liquidez que tenga la compañía.

NOTA 13 - RESERVA DE CAPITAL

Corresponde la reserva constituida según Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados PCGA anteriores. Los saldos acreedores de la reserva de capital sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. Al 31 de diciembre de 2018 la compañía presenta un saldo de reserva de capital por US\$ 28.630.

NOTA 14 - RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Representa el saldo de los ajustes efectuados para la preparación de los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Mediante resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.11.007 del 28 de octubre de 2011; en su artículo primero establece que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Producto del proceso NIIF, la compañía presenta en la cuenta de Resultados acumulados adopción NIIF primera vez un saldo acreedor al 31 de diciembre de 2018 de US\$ 12.559.

NOTA 15 - IMPUESTO A LA RENTA

- a) A continuación, se presenta la determinación de las cifras correspondientes a impuesto a la renta del 2018 y 2017:

	2018	2017
	<u>Impuesto a la Renta</u>	<u>Impuesto a la Renta</u>
Ganancia antes de impuesto a la renta	310.519	315.613
Mas – Gastos no deducibles (1)	2.645	242
	-----	-----
Base para impuesto a la renta	313.164	315.855
	-----	-----
22% Impuesto a la renta	68.896	69.488
	=====	=====

- (1) Los gastos no deducibles correspondientes al año 2018 comprenden: deterioro de inversiones en sociedades por US\$2.500 y otros gastos no sustentados con comprobantes de venta, retención y documentos complementarios por US\$145.

- b) A continuación, se presenta la conciliación de la tasa de impuestos legal vigente en Ecuador y la tasa efectiva de impuestos aplicable a la Compañía:

NOTA 15 - IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

	<u>2018</u>			<u>2017</u>		
	<u>Parcial</u>	<u>Importe</u> <u>US\$</u>	<u>%</u>	<u>Parcial</u>	<u>Importe</u> <u>US\$</u>	<u>%</u>
Impuesto en el estado de resultados (tasa efectiva)		68.896	22,19%		69.488	22,02%
<u>Impuesto teórico (tasa nominal)</u>		68.314	22,00%		69.435	22,00%
Resultado contable antes de Impuesto	310.519	-	-	315.613	-	-
Tasa nominal	22%	-	-	22%	-	-
Diferencia		582	0,19%		53	0,02%
<u>Explicación de las diferencias:</u>						
Gastos no deducibles	2.645	582	0,19%	242	53	0,02%
		582	0,19%		53	0,02%

La tasa impositiva utilizada para las conciliaciones de 2018 corresponde a la tasa de impuesto a las sociedades del 25% que las entidades deben pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente. La tasa efectiva del impuesto a la renta del año 2018 es 22,19% (22,02% durante el año 2017).

NOTA 16 - INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

El saldo de ingresos por actividades ordinarias al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se encuentra conformado de la siguiente manera:

	<u>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
Arriendos a Corporación Nacional de Telecomunicaciones	907.005	909.450
	907.005	909.450

NOTA 17- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los gastos de administración y ventas por el año 2018 y 2017 se encuentran distribuidos principalmente en los siguientes rubros:

<u>Detalle</u>	<u>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
Depreciaciones	302.091	306.881
Sueldos	76.383	78.088
Impuestos y contribuciones	119.636	75.229
Intereses	-	50.000
Gastos de gestión	37.702	21.000
Seguros	19.923	19.145
Arriendos	23.039	16.880
Mantenimiento	2.680	12.762
Otros Menores	5.034	7.681
Servicios básicos	6.466	6.171
Honorarios profesionales	3.845	-
Total	596.799	593.837

NOTA 18 - CONTRATOS IMPORTANTES

Al 31 de diciembre de 2018, la compañía mantiene vigente los siguientes contratos importantes:

Convenio de Créditos:

Entre Inmobiliaria J. H. Darquea C. A, representada por el Ing. V. Miguel Roldós M, e Ing. Marcelo M. Roldós P. en sus calidades de Gerente General y Presidente, respectivamente, debidamente autorizadas por la Junta General y Extraordinaria de accionistas celebrada el siete de enero del dos mil dieciséis; y, por otra parte el Ing. V. Miguel Roldós M. por sus propios y personales derechos, y el señor Jorge Schwartz en representación de Promociones e Inversiones Suramericanas S. A. - PEISA en calidad de Gerente General, convienen en celebrar el presente convenio de crédito, contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - ANTECEDENTES. - Inmobiliaria J. H. Darquea C. A. es propietario de los lotes de terreno No. 3,4 y 5, ubicado el al Avenida Eloy Alfaro entre la calle Berlín y 9 de Octubre de la ciudad de Quito.

En razón de que Inmobiliaria J.H. Darquea C.A., no pudo solventar la construcción en los lotes de su propiedad del Edificio denominado Plaza Doral, el mismo se financió con aportes al capital otorgado por Ing. V. Miguel Roldós M. y Sr. Jorge Schwartz Gerente de PEISA.

De común acuerdo entre las partes y en vista de que Inmobiliaria Darquea C.A. no ha podido cumplir con las obligaciones de los créditos, las partes aceptaron que de los ingresos que genere el inmueble se deducirán los gastos de operación de la compañía y el restante se entregará a las partes de acuerdo al porcentaje establecido, como se ha venido realizando en los últimos años.

Al 31 de diciembre de 2018, se mantiene un saldo por pagar al Ing. Víctor Miguel Roldós por US\$ 2.261.254 y una cuenta por pagar al Sr. Jorge Schwartz (PEISA) por un valor de US\$1.112.300, cuentas por pagar que se han venido liquidando de acuerdo a lo establecido en el convenio.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CORPORACIÓN NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES

El 17 de diciembre de 2015 Inmobiliaria J.H. Darquea C.A., y Corporación Nacional de Telecomunicaciones, comparecen a celebrar el presente contrato de arrendamiento del “Edificio Denominado Plaza Doral para el Recurso Humano de la CNT EP”.

Objeto: Celebrar el presente contrato de arrendamiento del “Edificio Denominado Plaza Doral para el Recurso Humano de la CNT EP”, a través del procedimiento especial arrendamiento de bienes inmuebles.

Precio: Las partes acuerdan que podrán ajustar el precio del servicio, por mutuo acuerdo, cuando las condiciones lo justifiquen.

Canon y Forma de Pago: El canon mensual de arrendamiento es de US\$ 75.000 más IVA, pagados durante los primeros días de cada mes, previa presentación de la factura.

NOTA 18 - CONTRATOS IMPORTANTES
(Continuación)

Los pagos de servicios básicos de agua potable, luz eléctrica son de responsabilidad de la CORPORACION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES CNT E.P., siempre que se cuente con medidores independiente en el predio arrendado.

Plazo: El plazo estimado para el arrendamiento del bien inmueble es de 3 años calendario, a partir del día siguiente de protocolización del contrato.

La CORPORACIÓN NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES CNT E.P., podrá dar por terminado este contrato de forma anticipada, sin trámite judicial o extrajudicial alguno, previa comunicación enviada a la Arrendadora, con 30 días de anticipación. Por su parte la arrendadora acepta esta estipulación en forma expresa y señala que se somete a ella sin condiciones, lo cual no dará lugar a ningún tipo de indemnización.

Mediante adendum de contrato celebrado el 28 de diciembre de 2018, se resuelve ampliar el acuerdo por un plazo de 6 meses contados a partir del 31 de diciembre de 2018.

NOTA 19 - REFORMAS TRIBUTARIAS

- 1) La Ley reformativa para la equidad tributaria adicionalmente establece como deducciones para determinar la base imponible del impuesto a la renta:
 - a) El 100% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social originadas, por incremento neto de empleos, por el primer ejercicio económico en que se produzcan y siempre que se hayan mantenido como tales seis meses consecutivos o más dentro del respectivo ejercicio.
 - b) El 150% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por pagos a discapacitados o a trabajadores que tengan cónyuge o hijos con discapacidad, dependientes suyos. En el mes de septiembre del 2012 se emite la Ley Orgánica de Discapacidades, y con respecto a este beneficio establece que se mantiene siempre y cuando este personal discapacitado no haya sido contratado para cumplir con la exigencia del personal mínimo con discapacidad fijado en el 4% de conformidad con esta Ley.
- 2) El 20 de noviembre del 2018 mediante Decreto Ejecutivo 210 se establece la Rebaja del Anticipo de Impuesto a la Renta: rebaja del 40% en el valor a pagar del saldo del anticipo Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2018, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2018, sean de un millón (US\$ 1.000.000,01) de dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar a más.
- 3) El 29 de diciembre de 2018 se publicó Ley de Reactivación Económica y se aplica a partir del 1 de enero de 2018, entre sus principales aspectos se menciona:

NOTA 19 - REFORMAS TRIBUTARIAS
(Continuación)

- Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, gozarán de la exoneración del impuesto a la renta durante tres (3) años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo netos e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de conformidad con lo límites y condiciones que para el efecto establezca el reglamento a esta ley.
 - Son deducibles para efectos de impuesto a la renta los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronal conforme a lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores", sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la Bonificación por desahucio y de jubilación patronal."
 - Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.
 - El incremento de tres puntos porcentuales de 22 a 25% en el Impuesto a la Renta.
 - Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales. - 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 exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo. El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria."
- 4) El 20 de diciembre de 2018 se expide el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal con el cual se sustituye el Art 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno por el siguiente: Art. 79 Solicitud de devolución de pago en exceso o reclamo por pago indebido.- Para el caso de los contribuyentes definidos en los literales a) o b) del artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de devolución de pago en exceso, o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

NOTA 20 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA- LAVADO DE ACTIVOS

El 21 de julio de 2016 se publica en el Registro Oficial Suplemento 802 la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, entre los aspectos que menciona tenemos:

A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a través de la entrega de los reportes previstos en el Art. 5 de esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros: las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano, las bolsas y casas de valores, las administradoras de fondos y fideicomisos, las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves; las empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores, transporte nacional e internacional de encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias, las agencias de turismo y operadores turísticos, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción; los casinos y las casas de juego, bingos, máquinas tragamonedas e hipódromos, los montes de piedad y las casas de empeño; los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas; los comerciantes de antigüedades y obras de arte; los notarios; y, los registradores de la propiedad y mercantiles.

El 14 de junio de 2017, mediante resolución No. UAFE-DG-SO-2017-002, la Unidad de Análisis Financiero y Económico, expidió la “Norma para los Sujetos Obligados a entregar Información del Sector de la Inversión e Intermediación Inmobiliaria y Construcción que no tengan organismo de control” y “Manual de Generación de Estructuras y contenido de los Reportes de Operaciones y Transacciones económicas del Sector de la Inversión e Intermediación Inmobiliaria y Construcción, que están Obligados a Informar a la UAFE.”

Para el caso de sociedades civiles o consorcios que no cuente con un organismo de control, además de las personas jurídicas sujetas a control de la Superintendencia de Compañías, deberán adjuntar a la solicitud de obtención de código de registro de cédulas de ciudadanía tanto del representante legal como de la persona a quien se le asignará el cargo de oficial de cumplimiento titular y/o suplente, con la finalidad de que sea registrado por esta institución. El oficial de Cumplimiento titular o suplente es el encargado de elaborar y enviar por medio de los canales establecidos por la UAFE para este efecto, los reportes establecidos de acuerdo al artículo 4 de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos

Los sujetos obligados a informar deberán presentar a la UAFE, los siguientes tipos de reporte:

- a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales o injustificadas, dentro del término de cuatro días, contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento o quien haga sus veces, de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones.

NOTA 20 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA- LAVADO DE ACTIVOS
(Continuación)

- b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas, así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de (30) días. (RESU).

Los reportes (RESU), deberán ser remitidos dentro del plazo de quince días posteriores al cierre del ejercicio mensual.

El 21 de diciembre de 2018, mediante resolución N° SCVS-DSC-2018-0041, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió las “Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos” en la cual establece parámetros y lineamientos que permiten administrar, evaluar y mitigar los riesgos identificados a través de la inclusión de procedimientos de prevención para el lavado de activos mediante la identificación de proveedores, colaboradores, corresponsales, clientes y mercado.

Entre los aspectos más relevantes se establece lo siguiente.

- a) Si al realizar el monitoreo de las operaciones o transacciones, el oficial de cumplimiento detecta cambios en la información consignada, o en las características de la negociación original, la calificará como inusual y de no ser justificada deberá remitir el Reporte de Operaciones Inusuales e Injustificadas a la Unidad de Análisis Financiero Económico. En caso de no envío deberá contar con el informe que sustente las razones por las cuales no fue reportada, lo que formará parte del expediente del cliente.
- b) El sujeto obligado deberá mantener la información que corresponde a los reportes de operaciones o transacciones iguales o superiores al umbral legal, los reportes de operaciones inusuales e injustificadas ROII, los reportes de operaciones propias, los reemplazos de información ya reportada por el período de diez años, contados a partir del envío físico o carga de información del ROII o de la fecha de la última transacción o relación comercial o contractual. Para los efectos podrán conservar un archivo digital.
- c) Le corresponde a la junta general de accionistas y/o de socios de la compañía controlada, cumplir las siguientes responsabilidades:
- Emitir las políticas generales para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos
 - Aprobar el Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como sus actualizaciones, en caso de haberlas.
 - Designar y remover de sus funciones al oficial de cumplimiento, quien deberá tener el perfil, cumplir con los requisitos exigidos, y no encontrarse incurso en las prohibiciones para ocupar el cargo.

NOTA 20 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA- LAVADO DE ACTIVOS
(Continuación)

- Conocer y aprobar, hasta el 31 de enero de cada año, el plan de trabajo del año en curso, y el informe del año que concluye, elaborados por el oficial de cumplimiento.
 - Conocer y aprobar el informe de cumplimiento, emitido por el auditor externo dentro del primer cuatrimestre de cada año, de ser el caso.
- d) Los sujetos obligados cuyos ingresos sean superiores a los USD 500,000.00 anuales, deberán contar con el informe de auditoría externa, que verificará el cumplimiento de lo previsto en esta norma respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por el sujeto obligado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, valorar su eficacia operativa y proponer, de ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras.
- e) La inobservancia o incumplimiento de lo solicitado por la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos, el obstaculizar o dificultar la labor de control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, o el incumplimiento de sus resoluciones podrán ser causales para la disolución de la compañía, y según el caso de remitir un reporte a la Unidad de Análisis Financiero y Económico.
- f) Las compañías que actualmente cuenten con manuales de cumplimiento deberán actualizarlos de conformidad a lo preceptuado en esta norma y no requerirán aprobación previa de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, sin perjuicio del control posterior que pueda realizar la institución. Dicha actualización será puesta en conocimiento de la Junta General de Socios o Accionistas.

Al 31 de diciembre de 2018, la compañía no ha presentado la información completa relacionada para cumplir las normas de prevención de lavado de activos y nos encontramos analizando las reformas existentes y sus impactos en las actividades que desarrollamos.

NOTA 21 - DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS

Las siguientes cifras de los registros contables de la compañía al 31 de diciembre de 2018, han sido reclasificadas para su presentación en los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

		<u>2018</u>		
		<u>Según Registros</u>	<u>Según Estados</u>	<u>Diferencia</u>
		<u>Contables</u>	<u>Financieros</u>	
Activos por impuestos corrientes	(1)	77.493	8.597	68.896
Pasivos por impuestos corrientes	(1)	74.809	5.913	(68.896)
		-----	-----	-----
		2.684	(2.684)	-
		=====	=====	=====

NOTA 21 - DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS
(Continuación)

- (1) Comprende la reclasificación del impuesto a la renta causado en el año 2018 con las retenciones en fuente de impuesto a la renta por US\$ 68.896 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

NOTA 22 - EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la compañía, ni la información presentada en sus estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 12 de 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.