

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA LTDA**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

ACTIVOS	Diciembre 31,	
	2018	2017
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes	339.548	292.144
Cuentas por Cobrar Comerciales	100.648	115.197
Activos por impuestos corrientes	2.753	2.860
Inversiones en Asociadas	160.550	160.550
Inventarios	2024.450	112.616
Obras en Construcción	249.829	664.502
Gastos anticipados y otras cuentas	56.121	-13.640
Total activos corrientes	2.933.899	1.334.229
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedad, planta y equipo	355.911	370.287
Propiedades de inversión	790.361	800.445
Total activos no corrientes	1.146.272	1.170.732
TOTAL	4.080.171	2.504.962
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por Pagar	54.487	58.690
Otras Obligaciones Corrientes	43.031	36.534
Gastos acumulados y otras por pagar	1.325.260	344.855
Participación trabajadores	10.095	10.070
Impuesto a la Renta	2.081	
Total pasivos corrientes	1.434.953	450.149
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones a largo plazo	2.275.720	1.699.329
Total pasivos no corrientes	2.275.720	1.699.329
PATRIMONIO:		
Capital	246.000	246.000
Reservas	1.999	1.999
Resultados acumulados		64.192
Total patrimonio	369.498	355.483
TOTAL	4.080.171	4.080.171

Ver notas a los estados financieros



Diego Andrade.
Representante Legal



Ximena Jurado
Contador General

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA LTDA

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	937.304	447.829
COSTO DE VENTAS	240.534	27.123
MARGEN BRUTO	696.770	420.706
OTROS INGRESOS	61.246	17.342
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Gastos administrativos	443.676	302.086
Gastos de ventas	246.194	68.512
Gastos financieros	846	319
Total gastos	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	67.300	67.132
Participación a trabajadores	10.095	10070
Impuesto a la renta corriente	12.979	13.770
Impuesto a la renta diferido		
RESULTADO DEL EJERCICIO	44.226	43.292
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		

Ver notas a los estados financieros


Diego Andrade
Representante Legal


Ximena Jurado
Contador General

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en enero del 2000, con el objeto entre otros, de dedicarse a la planificación y construcción de proyectos inmobiliarios. La constitución de la Compañía fue aprobada por la Superintendencia de Compañías según Resolución No. ADM 99039 del 26 de abril de 1999, e inscrita en el Registro Mercantil el 05 de mayo del 2010. La compañía a partir de esa fecha se ha dedicado a la planificación construcción y lotización de proyectos inmobiliarios dentro de la provincia de Pichincha

2. POLÍTICAS CONTABLES RELEVANTES

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada en determinado momento, a cambio de bienes y servicios.
- 2.4 Efectivo y sus equivalentes** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.
- 2.5 Inventarios** - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por deterioro, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción, o la venta.
- 2.6 Propiedades, planta y equipo**
- 2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

2.6.2 Método de depreciación y vidas útiles - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

2.6.3 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.7 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del periodo en el que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

2.8 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles - Al final de cada periodo sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo, sea mediante el valor de uso (flujos futuros de efectivo provenientes de la utilización del activo, descontados a valor presente) o mediante su valor razonable menos los costos de venta (importe neto que se puede obtener por la venta del activo); el mayor de ambos.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

2.9 Pasivos financieros - Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos, las cuentas por pagar comerciales y otras) aplican un reconocimiento inicial por su valor razonable, y se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

2.9.1 Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados (incluyendo comisiones, intereses pagados, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de

la vida esperada del instrumento financiero, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

2.9.2 Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

2.10 Costos por préstamos - Son reconocidos directamente en resultados.

2.11 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.15.1. Impuesto corriente - Es calculado sobre la utilidad gravable en base de las leyes tributarias vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos exentos o gastos no deducibles.

2.15.2. Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros, de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros, y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

2.12 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.13 Beneficios a empleados

2.17.1. Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el periodo en que se producen.

2.17.2. Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.14 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.14.1 Venta de bienes - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.14.2 Ingresos por dividendos e ingresos por intereses - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable.

2.15 Costos y Gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF Pymes) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utilizó la tasa de descuento de 7.72%, basado en las tasas de rendimiento aplicables para bonos corporativos de alta calidad en Ecuador.

3.2 Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipos - La estimación de las vidas útiles y el valor residual son realizadas por la Administración de la Compañía en base a los patrones de utilización de cada tipo de activos.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	30 - 40
Vehículos	6 - 8
Muebles y enseres y equipos de oficina	12

Equipos de computación	5 – 7
Mejoras a propiedades arrendadas	8 – 10
Planta y equipo	12 – 15
Equipo bajo arrendamiento financiero	5

3.3. Estimación de vidas útiles de activos intangibles - A continuación, se presentan los principales activos intangibles y las vidas útiles usadas en el cálculo de la amortización:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Patentes	10 – 20
Marcas comerciales	20
Licencias	20

3.4. Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos, considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos, se revertirán en el futuro. Para la consideración de activos por impuestos diferidos, la Compañía adicionalmente se ha basado en las disposiciones legales vigentes, relativas al reconocimiento de deducciones futuras por parte de la autoridad tributaria, estipuladas en la reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

De acuerdo a lo establecido en las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Registro Oficial Suplemento 150 del 29 de diciembre de 2018; la tarifa de Impuesto a la Renta en la que se liquidarán las diferencias temporales en el futuro, es de 25%; por tanto, el impuesto a la renta diferido ha sido calculado con dicha tasa.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tipo de cambio y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la misma.

La Administración tiene a su cargo la administración de riesgos. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

4.1. Riesgo de Mercado

4.1.1. Riesgo de Tipo de Cambio - Las actividades de la Compañía, se las realiza en U.S. dólares que es la moneda oficial del Ecuador. Por lo tanto, no está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio del dólar de los Estados Unidos de América.

4.1.2. Riesgo de Variaciones en los Precios de sus Inversiones - La Compañía está expuesta al riesgo de pérdida ante movimientos adversos futuros en los precios de los instrumentos financieros de inversión que adquiere. Sin embargo, este riesgo está cubierto por la metodología empleada, basada en el monitoreo constante y valuación realizada por la Administración.

4.1.3. Riesgo en las Tasas de Interés - Los ingresos y los flujos de caja operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado nacional. La Compañía no tiene activos significativos que devenguen intereses a tasas de interés variables, y las tasas que mantiene en los pasivos por los cuales hay que reconocer intereses son fijas.

- 4.2. **Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía no tiene riesgos por este concepto, basada en el monitoreo periódico de su cartera, y en la calificación previa de sus clientes objeto de crédito.
- 4.3. **Riesgo de liquidez** - La Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, misma que ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez, de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, inversiones y fondos disponibles; monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Un detalle de efectivo y equivalentes es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Bancos	338,948	279,329
Caja Chica	600	600
Caja General		12,214
Total	339,548	292,143

El efectivo y sus equivalentes no está comprometido en ningún tipo de garantía por obligaciones contraídas por la Compañía.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

Un detalle de activos financieros es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Cuentas por cobrar locales (1)	100,647	115,197
Cuentas por cobrar relacionadas (Ver Nota XX)	160,678	160,678
(-) Deterioro por pérdida crediticia esperada		
Subtotal Cuentas por cobrar	261,325	275,875
Total	261,325	275,875

(1) La siguiente tabla detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar comerciales:

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Por vencer		
Vencidas 1 a 30 días		
Vencidas 31 a 60 días	2.887	2.845
Vencidas más de 60 días	97.802	112.352
Total	100.689	115.197

(2) Un detalle de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Otras cuentas por cobrar locales		
Otras cuentas por cobrar del exterior		
Otras cuentas por cobrar relacionadas		
Gastos pagados por anticipado	56.121	13.639
Otros activos corrientes		
Total	56.121	13.639

7. INVENTARIOS

Un detalle de inventarios es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Materia prima		
Productos en proceso	249.828	664.502
Suministros y materiales		
Productos terminados	2.024.449	112.615
Mercaderías en tránsito		
Subtotal		
(-) Deterioro de inventario		
Total	2.274.277	777.117

El inventario no está comprometido en ningún tipo de garantía por obligaciones contraídas por la Compañía.

8. IMPUESTOS

8.1. *Activos y pasivos por impuestos corrientes* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

8.2.

	... Diciembre 31, ...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito Tributario de IVA	1.051	1.603
Retenciones recibidas de Impuesto a la Renta		1.256
Retenciones recibidas de IVA	588	
Activos por impuestos diferidos	1.112	
Total	2.752	2.859
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la Renta por pagar (Ver Nota 8.3)		
Impuesto al Valor Agregado - IVA		
Retenciones de IR	13.914	2.674
Retenciones de IVA	8.515	7.221
Impuesto a la Salida de Divisas		
Total	22.429	9.895

8.3. Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta y participaciones	67.300	67.132
Participación a trabajadores	10.095	10.069
Amortización de pérdidas tributarias (3)		
Gastos no deducibles	600	5.529
Ingresos exentos		
Otras deducciones		
Utilidad gravable	57.805	62.592
Impuesto a la renta causado (1)	12.717	13.770
Anticipo calculado (2)	12.979	10.337
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados (mayor entre 1 y 2 al 31 de Diciembre de 2017)	12.979	13.770

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva será del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 28% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento. Se puede reducir 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización, siempre que se cumplan con ciertas disposiciones reglamentarias.

- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros pueden incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2018, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta un valor que asciende a US\$12.979 mil, neto del descuento sobre la última cuota del anticipo establecida en el Decreto Ejecutivo No. 210 del 20 de noviembre de 2017. El impuesto a la renta causado del año es de US\$12.717 mil. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$12.979 mil equivalentes al impuesto a la renta mínimo.

8.4. Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldo inicial		
Provisiones del año	12.979	13.770
Pagos efectuados (1)	10.898	15.026
Saldo final	2.081	-1.256

- (1) Pagos efectuados - Corresponde al anticipo pagado, retenciones en la fuente e impuesto a la salida de divisas. (incluir lo que aplique)

8.5. Cambios tributarios relevantes para el período 2018 - Con fecha 29 de diciembre de 2017, mediante Registro Oficial 150, se promulgó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía y Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera; en la cual se establece, entre lo más relevante y aplicable a la Compañía:

- A partir del año 2019, y con la entrada en vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, el anticipo de impuesto a la renta deja de constituirse como pago mínimo de impuesto a la renta, para aquellos casos en que el impuesto causado era menor a dicho anticipo.
- Un incremento a la tasa impositiva de Impuesto a la Renta en 3% sobre los porcentajes vigentes hasta el 31 de diciembre de 2017, y de acuerdo a las particularidades establecidas en relación a la participación accionaria
- Para la deducción de gastos, se utilizará de forma mandatoria el sistema financiero en pagos mayores o iguales a US\$1,000.
- Adicionalmente, se elimina el beneficio relativo a la rebaja de 10 puntos porcentuales a la tasa de Impuesto a la Renta, cuando se aplica reinversión de utilidades; excepto para exportadores habituales, sociedades de turismo receptivo, sociedades que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las de sector manufacturero, que incluyan más de 50% de componentes nacionales en su proceso de producción.
- Se permiten ciertas deducciones en las bases para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta. Además mencionado anticipo no constituye pago mínimo de impuesto a la renta.
- Los gastos por jubilación y desahucio efectivamente pagados a los trabajadores, son deducibles de impuesto a la renta; mas no el registro de sus provisiones de forma anual y sustentada en estudios actuariales. Dichas provisiones califican para generar activos por

impuestos diferidos, que serán efectivos en el momento del pago de mencionados beneficios a largo plazo.

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un detalle de propiedad, planta y equipo es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Terrenos	216.496	216.496
Edificios	341.581	341.581
Instalaciones y adecuaciones		
Construcciones en curso		
Muebles y enseres	11.569	11.569
Maquinaria y equipo	1.700	1.700
Equipo de cómputo		
Vehículos	3.859	0
Subtotal	<u>575.207</u>	<u>571.347</u>
(-) Depreciación acumulada	<u>219.296</u>	<u>201.060</u>
Total	<u>355.911</u>	<u>370.287</u>

Las propiedades, planta y equipo; no están comprometidos en ningún tipo de garantía por obligaciones contraídas por la Compañía.

Las propiedades, planta y equipo; no están comprometidos en ningún tipo de garantía por obligaciones contraídas por la Compañía.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31, ..	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Terrenos	606.121	606.121
Edificios	212.434	212.434
Subtotal	<u>818.555</u>	<u>818.555</u>
(-) Depreciación acumulada	<u>32.630</u>	<u>22.008</u>
Total	<u>785.925</u>	<u>796.547</u>

Las propiedades de inversión; no están comprometidas en ningún tipo de garantía por obligaciones contraídas por la Compañía.

11. PASIVOS FINANCIEROS

Un detalle de pasivos financieros es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<u>Cuentas por pagar</u>		
Cuentas por pagar locales	54,486	58,689
Cuentas por pagar relacionadas	638,251	638,251
Subtotal Cuentas por pagar	692,737	696,940
Total	692,737	696,940

(I) Un detalle de otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Otras cuentas por pagar locales	39,492,56	8,426
Beneficios a los empleados	3,538	2,902
Participación a trabajadores (a)	10,094	10,069
Otros pasivos corrientes	1,325,259	344,855
Total	1,378,383	366,252

(a) Participación a trabajadores - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

Un movimiento de la provisión por participación a trabajadores es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldo inicial		
Provisiones del año	10,095	10,069
(-) Pagos realizados		10,069
Saldo final	10,095	

12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un detalle de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Jubilación Patronal (1)	7.915	24.393
Desahucio (2)	23.879	11.851
Total	<u>31.794</u>	<u>36.244</u>

(1) **Jubilación patronal** -De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otro resultado integral.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del periodo de referencia de los respectivos supuestos.

Los supuestos principales utilizados para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	... (en porcentaje) ...	
Tasa(s) de descuento	7.72	7.69
Tasa(s) esperada del incremento salarial	2.10	2.50
Tasa(s) de rotación	8.53	0

13. PATRIMONIO

- 23.1. *Capital* - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el capital social autorizado y emitido consiste en 246.000 acciones participaciones de US\$1,00 valor nominal unitario
- 23.2. *Aportes para futuras capitalizaciones* - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a las transferencias de efectivo realizadas por los socios, las cuales serán trasladadas con todas las formalidades societarias hacia el capital en el corto plazo, a fin de mejorar la posición patrimonial de la Compañía.
- 23.3. *Reserva de Capital* - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.
- 23.4. *Reserva Legal* - La Ley de Compañías requiere que el 5% 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un detalle de ingresos de actividades ordinarias es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Ventas netas locales de bienes	937,304	447,829
Total		

15. OTROS INGRESOS

Un detalle de otros ingresos es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos Interes y Multas pagos Lotes	61,246	17,342
Total	<u>61,246</u>	<u>17,342</u>

16. COSTO DE VENTAS

Un detalle de costo de ventas es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2018</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2017</u>
Costo por venta de bienes	240.534	27.123
Total	<u>240.534</u>	<u>27.123</u>

17. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un detalle de gastos administrativos es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2018</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2017</u>
Beneficios a los empleados	28.902	44.431
Otros gastos	414.774	257.655
Total	<u>443.676</u>	<u>302.086</u>

18. GASTOS FINANCIEROS

Un detalle de gastos financieros es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2018</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2017</u>
Intereses en obligaciones financieras		
Intereses en obligaciones a terceros		
Costos de transacción	846.16	318
Intereses implícitos		
Otros gastos		
Total	<u>846.16</u>	<u>318</u>

19. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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