

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

8. EFECTIVO.

El efectivo en bancos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponden a saldos mantenidos en los bancos Pichincha y J.P. Morgan, saldos que no posee restricciones para su uso.

9. ANTICIPO A PROVEEDORES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Anticipo compra de propiedad Umosa	(1)	371,517	371,517
Anticipo compra de propiedad Skirdos	(2)	60,000	-
		<u>431,517</u>	<u>371,517</u>
Corriente		60,000	
No corriente		<u>371,517</u>	<u>371,517</u>
		<u>431,517</u>	<u>371,517</u>

(1) Corresponde al valor entregado a la Compañía Urbanizadora del Norte Umosa S.A. para la compra del macrolote de terreno protocolizado mediante promesa de compra -venta suscrita el 16 de febrero de 2014. Según la promesa de compra - venta el inmueble debía ser recibido el 15 de agosto de 2015; sin embargo, al 31 de diciembre de 2018, la compra del terreno se encuentra en trámites legales por lo cual no se ha cumplido el plazo original. Se espera que una vez que se cumplan los términos y condiciones establecidos en los fidelcomisos, se realice la transferencia de dominio de los inmuebles a favor de la Compañía.

(2) Corresponde a los anticipos entregados para la compra de un departamento, 4 secaderos, 2 parqueaderos y una bodega del edificio Skirdos, la escritura de compra-venta ser firmó el 12 de febrero de 2019.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Costo	4,235,152	4,985,152
Depreciación acumulada	<u>(1,063,528)</u>	<u>(1,045,452)</u>
	<u>3,171,624</u>	<u>3,939,700</u>

ROYALSTATE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	2,523,803	3,016,695
Edificios	647,821	923,005
	<u>3,171,624</u>	<u>3,939,700</u>

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios	Total
<u>Al 31 de diciembre de 2018:</u>			
Saldo al 31 de diciembre de 2017	3,016,695	923,005	3,939,700
Ventas (1)	(492,892)	(183,832)	(676,724)
Depreciación	-	(91,352)	(91,352)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>2,523,803</u>	<u>647,821</u>	<u>3,171,624</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2017:</u>			
Saldo al 31 de diciembre de 2016	3,016,695	1,021,428	4,038,123
Depreciación	-	(98,423)	(98,423)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>3,016,695</u>	<u>923,005</u>	<u>3,939,700</u>

(1) Corresponde a la venta del terreno denominado "La Prosperina" mediante escritura de compra-venta del 6 de julio de 2018 y el terreno y edificio denominados "Casa Monteserrín" con escritura de compra-venta del 13 de junio de 2018.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Cuentas por cobrar clientes relacionados:</u>				
Int Food Services Corp				
Sucursal Ecuador	(1)	Cliente Comercial	237,598	30,446
Provisión de deterioro relacionadas		Cliente Comercial	(927)	-
			<u>236,671</u>	<u>30,446</u>

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Cuentas por pagar proveedores relacionados:</u>				
Seaview Business INC.	Accionista	Dividendos	45,989	45,989
Proadser S.A.	Proveedor	Comercial	23,302	-
Fornax Group Corp	Proveedor	Comercial	6,600	-
Int Food Services Corp Sucursal Ecuador	Proveedor	Comercial	-	6,247
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	Proveedor	Comercial	-	1,100
			<u>75,891</u>	<u>53,336</u>
<u>Préstamos de relacionadas:</u>				
Proadser S.A. (2)	Proveedor	Préstamo	<u>854,454</u>	<u>1,653,716</u>

- (1) Corresponde a la cuentas por cobrar a su relacionada atribuible al arrendamiento de las propiedades de inversión.
- (2) Representa los saldos pendientes de pagos por préstamos recibidos, de acuerdo al contrato suscrito el 2 de enero de 2017, su vencimiento es en un plazo de 48 meses con una tasa de interés anual del 2%.

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

	Relación	Transacción	Años terminados en,	
			Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Ventas:</u>				
Int Food Services Corp Sucursal Ecuador	Cliente	Comercial	<u>329,657</u>	<u>320,631</u>
<u>Gastos:</u>				
Int Food Services Corp Sucursal Ecuador	Proveedor	Interés	-	47,190
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	Proveedor	Comercial	17,500	12,000
Proadser S.A.	Proveedor	Interés	17,943	9,262
Fornax Group Corp	Proveedor	Comercial	<u>7,200</u>	<u>1,200</u>
			<u>42,643</u>	<u>69,652</u>

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

12. IMPUESTOS.

Un resumen de los saldos por cobrar y pagar, fue como sigue:

12.1. Activos y pasivos del año corriente.

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>			
Retenciones en la fuente	(12.3)	-	10,790
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>			
Impuesto a la renta	(12.3)	9,782	-
Impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente		1,311	1,105
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		227	71
		11,320	1,176

12.2. Conciliación Tributaria.- la conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	311,179	262,164
(Menos) Ingresos exentos	(123,276)	(148,507)
(Más) Gastos no deducibles	17,380	8,573
Utilidad gravable	205,283	122,230
Impuesto a la renta causado 25%	51,321	30,558
Impuesto a las ganancias causado	51,321	30,558
Anticipo del Impuesto a las ganancias	14,189	15,364
Impuesto a las ganancias del periodo (12.3)	51,321	30,558
Crédito tributario a favor de la empresa	41,539	41,348
Saldo por (pagar) cobrar	(9,782)	10,790

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

12.3. Movimiento del impuesto a la renta.- los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Saldo inicial	10,790	12,978
Provisión del periodo (12.2)	(51,321)	(30,558)
Crédito tributario por retenciones en la fuente	30,749	28,370
Saldo por (pagar) cobrar (12.1)	(9,782)	10,790

12.4. Aspectos Tributarios.

Provisión para el año 2018 y 2017.

La provisión para el impuesto a las ganancias por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 16.49% y 11.66% respectivamente.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta superior o igual al 50%, su tarifa de impuesto a la renta será del 28% sobre la base imponible (incrementa 3 puntos porcentuales a la tarifa general).

Adicionalmente, se aplicará una tarifa del 28% a la totalidad de la base imponible de las sociedades que incumplan con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta la declaración del Impuesto a la Renta (Anexo APS febrero de cada año).

Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (11,270 para el 2018).

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incremente el empleo.

Anticipo para el año 2018 y 2017.

El Decreto 210 del 20 de noviembre de 2017, establece la rebaja del 100% del saldo del anticipo impuesto a la renta para las personas naturales obligados a llevar contabilidad y sociedades cuyas ventas o ingresos anuales sean menores o iguales a 500,000.

Notas a los Estados Financieros**(Expresadas en dólares)**

El anticipo de impuesto a la renta mínimo 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 deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al periodo fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Esta disposición estuvo vigente hasta la declaración de impuesto a la renta de 2015.

A partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria son las declaraciones de los años 2015 al 2018.

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2018, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicio de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados.
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos.
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos.
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas.
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con la normativa vigente, la Compañía no está obligada a presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia ni el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Otros asuntos.

El 29 de diciembre de 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, en la cual se estableció las siguientes reformas tributarias aplicables para el año 2018:

- Únicamente serán deducibles los pagos realizados por desahucio y pensiones jubilares que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores como deducibles o no, eliminando la posibilidad de deducir el gasto por jubilación asociada a trabajadores que hayan permanecido más de 10 años con el mismo empleador. No obstante, de lo indicado se permite el reconocimiento de impuestos diferidos sobre las obligaciones corrientes reconocidas a partir del 2018.
- Los sujetos pasivos que adquieran bienes y servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, incluidos los artesanos, que sean considerados como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta el 10% del total de dichos bienes o servicios, según la relación entre los gastos por compras a este tipo de contribuyentes, respecto al total de costos y gastos.
- No tendrán el carácter de reservado las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración.
- Las normas de determinación presuntiva podrán ser aplicables en liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones para aplicación de diferencias.
- Para la deducción de gastos y acceso al crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado, todo pago realizado por operaciones superiores a 1,000, debe ser efectuado a través de cualquier institución del Sistema Financiero mediante giros, transferencias, tarjetas de crédito o débito, cheques u otro medio de pago electrónico.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Los sujetos pasivos que no declaren la información de su patrimonio en el exterior, ocultando de manera directa o indirecta ante el SRI, serán sancionados con una multa correspondiente al 1% del total de sus activos o el 1% de sus ingresos del ejercicio fiscal anterior, por cada mes o fracción, sin que ésta supere el 5% del valor de sus activos o ingresos, según corresponda.
- Los medios de pagos electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero Nacional. Las personas que posean RUC deberán contar con un canal de cobro electrónico de manera obligatoria.
- Se elimina el impuesto a las tierras rurales, y por lo tanto no se genera crédito tributario para efectos de impuesto a la renta.
- Para los créditos provenientes de paraísos fiscales celebrados durante el periodo comprendido entre enero a agosto de 2018, los intereses no pueden ser utilizados como gastos deducibles para el pago del impuesto a la renta.

Con fecha 21 de agosto de 2018, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias:

a. Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas:

- i. Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que éstas se efectúen fuera de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
 - 8 años contados desde el primer año en el que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión, para aquellas que se realicen dentro de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
 - Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica cuando la sociedad genere empleo neto. Si las nuevas inversiones productivas se ejecutan en sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, la exoneración será de 15 años.
- ii. Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas en los siguientes casos:

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados por:

- Importaciones de bienes de capital y materia prima necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta los montos y plazos establecidos en el contrato.
- Dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, durante el plazo indicado en el contrato, siempre que la inversión provenga del extranjero y se demuestre el ingreso de divisas al país.

Para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, estarán exonerados del Impuesto a la Salida de Divisas los pagos al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

iii. Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones en industrias básicas:

- Exoneración por 15 años contados desde el primer año en que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión.
- El plazo se ampliará por 5 años más si las inversiones se realizan en cantones fronterizos.
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto.

b. Principales reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

- i. Exención del impuesto a la renta, sobre las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuotahabientes de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, siempre que cumplan determinadas condiciones.
- ii. Se incorpora los siguientes sectores como prioritarios, los cuales también pueden acogerse a la exoneración del impuesto a la renta:
 - Sector agrícola.
 - Sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- iii. Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5%.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- iv. La tarifa de impuesto a la renta (a partir del año 2019) se incrementa en tres puntos porcentuales, cuando en la cadena de accionistas existe un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y si el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo.
 - v. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad.
 - vi. Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
 - vii. Se elimina la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE.
 - viii. Se incluye como bienes gravados con tarifa 0% de IVA a la compra de:
 - Vehículos eléctricos para uso particular, transporte público y de carga.
 - Baterías, cargadores, cargadores para electrolinerías para vehículos híbridos y eléctricos.
 - Paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales.
 - Barcos pesqueros de construcción nueva de astillero.
 - ix. Tarifa 0% de Impuesto al Valor Agregado en renta de tierras para uso agrícola.
 - x. Uso del crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años.
 - xi. Los contribuyentes que no sean consumidores finales y mantenga transacciones con proveedores del RISE, deberán emitir liquidación de compras, registrando el Impuesto al Valor Agregado, el cual podrá ser utilizado como crédito tributario, de ser el caso.
- c. Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en Ecuador:
- i. Se excluye como hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas a las compensaciones.
 - ii. Se incluye en las exoneraciones del Impuesto a la Salida de Divisas los pagos por concepto de:
 - Transferencias o envíos efectuados a entidades financieras del exterior en atención al cumplimiento de condiciones establecidas para el otorgamiento de sus créditos.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Amortización de capital e intereses de créditos otorgados por intermediarios financieros u otro tipo de instituciones debidamente calificadas.
- iii. Se establece la devolución del Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital y también para las comisiones de servicios de turismo receptivo.
- d. Disposiciones:
 - i. Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del Servicio de Rentas Internas se incrementa a 6 años.
 - ii. En base a las condiciones de las finanzas públicas y la balanza de pagos, se podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas.
 - iii. En el caso de órdenes de pago no canceladas en 30 días a proveedores de bienes y servicios de las instituciones descritas en los numerales 1 y 3 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, tales proveedores podrán pagar sin intereses sus obligaciones tributarias hasta el mes siguiente de efectuada la transferencia.
 - iv. Los incentivos para la atracción de inversiones privadas tendrán una vigencia de 24 meses, plazo dentro del cual se deberá iniciar la nueva inversión productiva.

13. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Juan de Dios Gallardo	(1)	10,000	10,000
Otros proveedores		1,814	1,714
		<u>11,814</u>	<u>11,714</u>

- (1) Corresponde a una cesión de derechos de posesión del solar municipal signado con el número veinticuatro de la manzana número treinta en la ciudad de Guayaquil.

14. PATRIMONIO.

14.1. Capital social.- al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está constituido por 1,000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

14.2. Reservas.- esta cuenta está conformada por:

Legal. La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

14.3. Resultados acumulados.

Utilidades acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

Provenientes de la adopción a las NIIF.- Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las "NIIF". El saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o, devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

15. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los ingresos por actividades ordinarias representan Ingresos por el arrendamiento de inmuebles por 370,022 y 372,721 respectivamente.

16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Depreciaciones	91,352	98,423
Impuestos y contribuciones	38,089	20,460
Servicios administrativos	18,700	13,100
Honorarios	13,148	4,284
Mantenimiento y reparaciones	884	-
Otros	1,967	8,094
	164,140	144,361

17. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Gasto interés préstamos relacionadas	17,943	56,452
Costos bancarios	36	522
Gasto interés préstamo del exterior	-	57,729
	17,979	114,703

18. UTILIDAD EN VENTA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponde principalmente a utilidad en la venta de propiedades de inversión por 123,276 y 148,507 respectivamente (Ver Nota 10)

19. CONTRATOS.

La Compañía mantiene un contrato de arrendamiento de los inmuebles con Int Food Services Corp, con una vigencia de 10 años, se ha establecido como valor mensual de la concesión un valor equivalente al 8% sobre las ventas mensuales.

20. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

21. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

22. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (mayo 16, 2019), no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 16 de mayo de 2019 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.
