

Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018, con el informe de los auditores independientes.

Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018, con el informe de los auditores independientes.

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Índice del Contenido

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujo de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Socios de:
Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera por el período terminado al 31 de diciembre de 2018, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda. al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pymes (NIIF Pymes).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Administración de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador 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 de auditoría.

Énfasis en un Asunto

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a que la Compañía al 31 de diciembre del 2018 no presenta sus Estados de Resultados Integrales debido a que a la fecha se encuentra perfeccionando sus activos y pasivos por encontrarse su principal proyecto en una etapa preoperacional, una vez terminada la obra se procederá con la liquidación de los costos del proyecto, así como a la formalización de la entrega de los terrenos a través de las escrituras de compra-venta respectivas para transferir el dominio de los mismos a favor de los compradores. Al 31 de diciembre del 2018 la Administración prevé realizar sus Activos y Pasivos en el transcurso del año 2018 y 2019.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

Los Administradores de la Compañía son responsables de formular los estados financieros de forma razonable de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, los administradores son

responsables de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si tienen intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los encargados de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda..

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido 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 siempre detecte un error material cuando exista. Los errores 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 Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de un error material debido a errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de 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 un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Octubre 15, de 2019
Quito, Ecuador

SC - RNAE No. 860

Galo J. Intriago Q., Socio
RNCPA - 36171

Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda.

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activos	Notas	2018	2017
Activo corriente:			
Efectivo en bancos	8	136.265	74.390
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	6.258.076	6.174.367
Cuentas por cobrar comerciales		2.500	2.500
Partes relacionadas	11	35.798	65.000
Anticipos proveedores	12	82.205	-
Impuestos corrientes	13	86.478	86.478
Otras cuentas por cobrar		1.000	35.142
Total activo corriente		6.602.322	6.437.877
Activo no corriente:			
Otras inversiones	10	400.000	400.000
Total activo no corriente		400.000	400.000
Total Activo		7.002.322	6.837.877



Arq. Jorge Burneo
Gerente General



Sra. Myriam Moreno Molina
Contadora General

Las notas en las páginas 6 a 25 son parte integral de los estados financieros.

Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda.

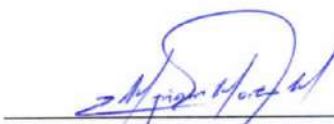
Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Pasivos y Patrimonio	Notas	2018	2017
Pasivo corriente:			
Partes relacionadas	11	2.264.528	2.102.160
Impuestos corrientes	13	363	350
Beneficios a empleados		12.272	10.208
Anticipo de clientes	14	4.703.189	4.703.189
Total pasivo corriente		6.980.352	6.815.907
Total Pasivo		6.980.352	6.815.907
Patrimonio			
Capital	15	40.000	40.000
Resultados acumulados	15	(18.030)	(18.030)
Total Patrimonio		21.970	21.970
Total Pasivo y Patrimonio		7.002.322	6.837.877



Arq. Jorge Burneo
Gerente General



Sra. Myriam Moreno Molina
Contadora General

Las notas en las páginas 6 a 25 son parte integral de los estados financieros

El presente documento es una copia de la versión original.

El presente documento es una copia de la versión original.

El presente documento es una copia de la versión original.

El presente documento es una copia de la versión original.

El presente documento es una copia de la versión original.

El presente documento es una copia de la versión original.

El presente documento es una copia de la versión original.


Atte. [Illegible]
[Illegible]

El presente documento es una copia de la versión original.

Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda.

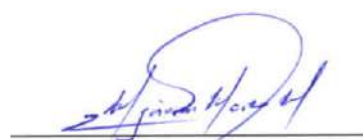
Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Concepto	Capital	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2016	40.000	(18.030)	21.970
Saldo al 31 de diciembre del 2017	40.000	(18.030)	21.970
Saldo al 31 de diciembre del 2018	40.000	(18.030)	21.970



Arq. Jorge Burneo
Gerente General



Sra. Myriam Moreno Molina
Contadora General

Las notas en las páginas 6 a 25 son parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda.

Estado de Flujo de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de Flujos de Efectivo	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	34.142	45.032
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	27.732	42.234
Impuesto a la renta pagado	-	(14.279)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	61.874	72.987
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Otras inversiones	-	(6.211)
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión	-	(6.211)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Incremento neto del efectivo	61.874	66.776
Efectivo al inicio del año	74.390	7.614
Efectivo al final del año	136.265	74.390

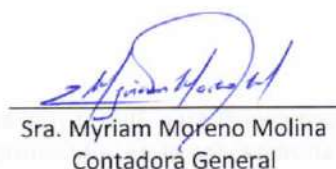
Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda.

Estado de Flujo de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:	2018	2017
Utilidad neta	-	-
Cambios netos en activos - (aumento) disminución:		
Inversiones en proyectos inmobiliarios	(83.709)	(199.435)
Partes relacionadas	29.202	11.015
Impuestos corrientes	-	(14.279)
Otras cuentas por cobrar	34.142	45.032
Anticipo proveedores	(82.205)	-
Cambios netos en pasivos - aumento (disminución):		
Cuentas por pagar comerciales	162.368	229.842
Impuestos corrientes	13	(188)
Beneficios a empleados	2.063	1.000
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	61.874	72.987


Arq. Jorge Burneo
Gerente General


Sra. Myriam Moreno Molina
Contadora General

Las notas en las páginas 6 a 25 son parte integral de los estados financieros

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

1. Entidad que Reporta

Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda. (la Compañía), es una empresa ecuatoriana constituida en la ciudad de Quito el 2 de septiembre de 2002 según escritura de constitución e inscrita en el registro mercantil el 21 de marzo de 2003.

Su actividad es la adquisición de inmuebles, construidos o sobre los cuales se pueda construir edificaciones destinadas a vivienda, al comercio, la industria, a la recreación, al turismo receptivo, a hospedaje, a centros de investigación y desarrollo, y otros fines que su administración considere convenientes, y que se los enajene a favor de terceros interesados, ya sea en conjunto o por unidades, en sujeción a la declaratoria de propiedad horizontal que se hubiere obtenido.

La dirección registrada de la Compañía es en la provincia de Pichincha, ciudad de Quito, Parroquia Tumbaco, calle Jaime Salvador Campuzano y Séptima Transversal conjunto Casa de Campo.

La Compañía con fecha 16 de diciembre de 2008 realizó un aumento de capital el mismo que fue inscrito en el registro mercantil con fecha 19 de mayo de 2009.

2. Bases de Presentación

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (en adelante "NIIF para las PYMES") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Junta de Socios el 30 de abril de 2019.

b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico a partir de los registros de contabilidad de la Compañía.

c) Moneda Funcional

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), la cual es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador. Toda la información financiera se presenta en dólares.

3. Uso de Estimaciones y Juicios

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

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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

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

Nota 4 (b)	-	Inventario
Nota 4 (c)	-	Deterioro de los activos
Nota 4 (d)	-	Beneficios a los empleados
Nota 4 (f)	-	Impuesto a la renta

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

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

a) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los activos financieros cubiertos por la Sección 11 de la NIIF para las PYMES se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras mantenidas para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial. Los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de liquidación de los mismos. La Compañía únicamente posee y presenta en sus estados financieros los siguientes activos financieros:

- Efectivo en caja y bancos

El efectivo en caja y bancos se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Cuentas por Cobrar

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como parte del resultado financiero. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados.

Baja en Cuentas

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- Han vencido los derechos de la Compañía a recibir los flujos de efectivo del activo financiero.
- La Compañía haya transferido sus 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;
- La Compañía haya transferido sustancialmente todos sus riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

ii. Pasivos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los pasivos financieros cubiertos por la Sección 11 de la NIIF para las PYMES se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, crédito a mutuo y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura eficaz, según corresponda.

La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en el reconocimiento inicial. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los créditos a mutuo y créditos por pagar, se reconocen a su costo amortizado incluyendo los costos de transacción directamente atribuibles. La Compañía únicamente posee y presenta en sus estados financieros pasivos financieros por cuentas y documentos por pagar, crédito a mutuo, anticipos de clientes y otros pasivos no corrientes.

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Baja en Cuentas

Los pasivos financieros son dados de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido cancelada o ha expirado. Cuando un pasivo financiero se sustituye por otro del mismo acreedor en condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones actuales de un pasivo se hayan modificado sustancialmente; tales permutas o modificaciones se tratan como bajas en cuentas del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconocen en el estado de resultados.

Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera únicamente cuando la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

iii. Capital Social

Constituido por participaciones, las cuales son clasificadas como patrimonio.

b) Inventario

Los inventarios constituyen construcciones en curso los cuales se valorizan al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. El inventario se valora realizando un prorratio de los costos directos e indirectos incurridos en el transcurso de la construcción del proyecto de acuerdo a las alícuotas aprobadas en la declaratoria de propiedad horizontal o al fraccionamiento por metros cuadrados del terreno.

El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y venta.

c) Deterioro de los Activos

i. Activos Financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de preparación de los estados financieros, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera a un activo financiero o un grupo de activos financieros como deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida) y que el evento de pérdida tenga un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros que puedan calcularse de manera fiable.

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuando existe evidencia objetiva que se ha incurrido en una pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes, el monto de la pérdida es reconocido en los resultados integrales.

De existir evidencia objetiva de una pérdida por deterioro, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros de los activos financieros y el valor presente de los flujos futuros de efectivo (excluyendo las pérdidas crediticias esperadas a futuro que aún no hayan sido incurridas). El valor presente de los flujos futuros esperados es descontado utilizando la tasa original efectiva de interés de los activos financieros que originan la pérdida por deterioro. Si un préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro es la actual tasa de interés efectiva.

El importe en libros del activo se reduce mediante el uso de una cuenta de reserva y el importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados integral. Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

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

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

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

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

d) Beneficios a los Empleados

Jubilación Patronal

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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

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

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

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

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

Desahucio

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

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

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

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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

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

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

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

e) Provisiones y Contingencias

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

f) Impuesto a la Renta

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

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

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

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

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

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

momento en que serán revertidas las diferencias temporarias y sea probable que las diferencias temporarias no sean revertidas en un futuro previsible.

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

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

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

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

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

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

g) Reconocimiento de Ingresos

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

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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

Venta de Bienes

Los ingresos por venta de las unidades inmobiliarias del proyecto se registran en resultados una vez que la escritura de compra venta del inmueble se encuentra legalizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando los riesgos significativos y las ventajas, derechos y beneficios inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre, por lo general, al momento de la entrega de los bienes.

h) Reconocimiento de Costos y Gastos

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

6. Determinación del Valor Razonable

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

7. Administración del Riesgo Financiero

Los principales pasivos financieros no derivados de la Compañía constituyen los anticipos de clientes. El objetivo principal de estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones de la Compañía.

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

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

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

administración de capital por parte de la Administración. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

a) Marco de Administración de Riesgos

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

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

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

b) Riesgo de Crédito:

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

Exposición al Riesgo de Crédito

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

Cuentas	2018	2017
Activos financieros		
Efectivo en bancos	136.265	74.390
Cuentas por cobrar comerciales	2.500	2.500
Otras cuentas por cobrar	1.000	35.142
Total	139.765	112.032

Efectivo en caja y bancos

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2018, que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en bancos es mantenido substancialmente en:

- Banco de la Producción S. A. Produbanco, el mismo que mantiene una calificación de AAA- de las calificadoras BankWatch Ratings S. A. y PCR Pacific Credit Rating.
- Banco Pichincha C. A., el mismo que mantiene una calificación de AAA- de las calificadoras BankWatch Ratings S. A. y PCR Pacific Credit Rating.

c) Riesgo de Liquidez

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

d) Riesgo de Mercado:

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

e) Administración de Capital

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

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

Cuentas	2018	2017
Total patrimonio	21.970	21.970
Total activo	7.002.322	6.837.878
Índice - ratio de patrimonio sobre activos	0,003	0,003

8. Efectivo en bancos

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

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas	2018	2017
Efectivo en bancos	136.265	74.390
Total	136.265	74.390

9. Inversiones en Proyectos Inmobiliarios

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

Cuentas	2018	2017
Construcciones en curso	6.258.076	6.174.367
Total	6.258.076	6.174.367

10. Otras Inversiones

El rubro de otras inversiones al 31 de diciembre del 2018 y 2017 por US\$400.000 respectivamente comprende los desembolsos realizados por la Compañía destinados para el desarrollo de la segunda etapa del proyecto urbanístico "Casa de Campo" por concepto de anticipo en la adquisición de un lote de terreno en el cual se desarrollará la segunda etapa del proyecto.

11. Partes Relacionadas

Saldos con Partes Relacionadas:

El siguiente es un resumen de los saldos que la Compañía mantiene por cobrar a sus partes relacionadas:

Cuentas	2018	2017
AB & Asociados S. C. C.	35.798	65.000
Total	35.798	65.000

El siguiente es un resumen de los saldos que la Compañía mantiene por pagar a sus partes relacionadas:

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas	2018	2017
<i>Cuentas por pagar:</i>		
AB & Asociados S.C.C. (2)	367.210	367.210
Gustavo Antonio Alvarez Diez (1)	26.555	26.555
Fernando Javier Alvarez Diez (1)	12.920	12.920
Gonzalo José Alvarez Diez (1)	12.920	12.920
Santiago Francisco Alvarez Diez (1)	12.935	12.935
Gabriel Eduardo Alvarez Diez (1)	12.935	12.935
Carmen Dolores Alvarez Diez (1)	12.935	12.935
Gladys Olivia Suárez Burneo (1)	30.400	30.400
José Alejandro De La Paz Castillo (1)	-	135.000
Jorge Alfredo Burneo Suárez (1)	80.400	80.400
Socio Lote 28-A1 (1)	113.778	111.550
Socio Lote 4-A (1)	216.690	56.400
Socio Lote 28-A2 (1)	14.850	15.000
Total	914.528	887.160
<i>Otras cuentas por pagar</i>		
Álvarez Diez Carmen Dolores (3)	115.200	115.200
Álvarez Diez Fernando Xavier (3)	114.750	114.750
Álvarez Diez Gabriel Eduardo (3)	115.200	115.200
Álvarez Diez Gonzalo José (3)	114.750	114.750
Álvarez Diez Gustavo Antonio Francisco (3)	234.900	234.900
Álvarez Diez Fernando Santiago Francisco (3)	115.200	115.200
Burneo Suarez Jorge Alfredo (3)	135.000	135.000
Suarez Bermeo Gladys Olivia María (3)	270.000	270.000
José de la Paz (3)	135.000	-
Total	1.350.000	1.215.000
Total partes relacionadas	2.264.528	2.102.160

- (1) Estos montos corresponden a créditos otorgados por los socios de la Compañía con el objeto de cubrir las necesidades de liquidez producto del desarrollo del proyecto inmobiliario. Estos préstamos fueron aprobados mediante Acta de Junta General de Socios de fecha 4 de diciembre de 2003, montos que no devengan intereses.
- (2) Comprende montos entregados por AB & Asociados S. C. C. para el desarrollo de la segunda etapa del Proyecto Urbanístico "Casa de Campo" véase nota 10.
- (3) La Compañía reflejó la totalidad del costo del terreno al 31 de diciembre de 2018.

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

12. Anticipo Proveedores

El siguiente es un resumen de los saldos que la Compañía mantiene en anticipo proveedores:

Cuentas	2018	2017
Anticipo proveedores	82.205	-
Total	82.205	-

13. Impuesto Corrientes

Los saldos que se muestran en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, como impuestos corrientes, se componen como sigue:

Cuentas	2018	2017
Activo por:		
Anticipo Impuesto a la Renta	86.478	86.478
Saldo al final del año	86.478	86.478
Pasivo por:		
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	363	350
Saldo al final del año	363	350

Situación Fiscal

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

Precios de Transferencia

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

Mediante resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 511 de fecha 29 de mayo de 2015 se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares (US\$3.000.000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
 - i. Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto de 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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

- Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la Renta

Ingresos

- v. Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- vi. Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: *"En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios"*.
- vii. Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- viii. Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Gastos Deducibles

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

Tarifa

- x. Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.
- xi. La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la Enajenación de Acciones

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

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

Anticipo de Impuesto a la Renta

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

Impuesto al Valor Agregado

- xiv. Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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

Impuesto a la Salida de Divisas

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

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

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

14. Anticipo de Clientes

Un detalle de los anticipos de clientes por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cientes	2018	2017
Edwin Marchan	355.750	355.750
Diego Jijón	193.000	193.000
Santos Soledad	245.000	245.000
Eliahu Grun Dukes	237.633	237.633
Genaro Luna	110.197	110.197
Alejandro Pazmiño	117.163	117.163
Andres Charpantier	190.000	190.000
Diego Camacho	222.928	222.928
María Luisa Barahona	183.737	183.737
Kerke Brian	90.000	90.000
Juan Carlos Dousdebec	220.000	220.000
Gabriel Alvarez Díez	16.000	16.000
Gladys Suarez	12.328	12.328
Fractales Cia. Ltda.	155.000	155.000
Cristobal Vela y Sra.	185.000	185.000
Marcelo López	349.453	349.453
Cristian Vaca / Lourdes Endara	435.000	435.000
Florencia Mena	235.000	235.000
Pontivy	1.150.000	1.150.000
Total anticipo de clientes	4.703.189	4.703.189

Los anticipos de clientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017 comprende los desembolsos realizados por los clientes por la compra de los terrenos, sobre los cuales la Compañía ha suscrito promesas de compra venta con cada uno de ellos, valores que serán reconocidos a los ingresos una vez perfeccionadas las escrituras de compra - venta con el correspondiente registro de la propiedad.

La Compañía durante el 2018 y 2017 entregó terrenos para utilización y construcción a promitentes compradores, con quienes firmó promesas de compra – venta por un total de US\$4.703.189. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía ha escriturado US\$112.500,00 y US\$6.306.043,40 respectivamente y hasta la fecha de emisión de este informe, la Administración de la Compañía no ha reconocido los ingresos provenientes de la venta de estos terrenos a través de las correspondientes escrituras de compra – venta.

15. Patrimonio

Capital Social

El capital social de la Compañía consiste de 40.000 participaciones con valor nominal de US\$1 cada una.

Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF:

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.ICI.CPAIFRS.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011 determinó que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, y que se registraron en el

31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

patrimonio en una subcuenta denominada “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, separada del resto de los resultados acumulados, y que generaron un saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los socios. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido con los resultados acumulados y con las utilidades del último ejercicio económico concluido, si las hubiere.

Resultados Acumulados

El saldo de esta cuenta corresponde a pérdidas presentadas en años anteriores.

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

Desde el 31 de diciembre del 2018 hasta el 15 de octubre de 2019, fecha de emisión de este informe, no han ocurrido eventos que en opinión de la Administración requieran revelaciones adicionales o que pudieran afectar significativamente la interpretación de los mismos.

* * * * *

THE JOURNAL OF THE
ROYAL ANTHROPOLOGICAL INSTITUTE
VOLUME 100, PART 1, 1970
PUBLISHED BY THE ROYAL ANTHROPOLOGICAL INSTITUTE OF GREAT BRITAIN AND IRELAND
1970

1970

1970

1970

1970

1970