BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL
BRIKAPITAL S.A.

Estados financieros
Años terminados en Diciembre 31, 2018 y 2017
Con Informe de los Auditores Independientes

Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5 y 6
Quito - Ecuador
Código Postal: 170526

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova, Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 090306

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de
Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A., que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A., al 31 de diciembre de 2018, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen de forma detallada en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para la auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Principales asuntos de auditoría

Los principales asuntos de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo auditado. Estos asuntos se abordaron en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y al formular nuestra opinión al respecto, y no expresamos una opinión por separado sobre los mismos.

BDO ECUADOR CIA. LTDA., es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y cada una de las empresas asociadas de BDO.

Medición inicial de las propiedades.

La medición inicial de las propiedades aportadas por su accionista a la Compañía se da a valor razonable de acuerdo a lo establecido en la NIC 16. El riesgo identificado es que la Compañía no verifique lo establecido en la normativa antes mencionada.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación al reconocimiento de los ingresos fueron:

- Revisión del avalúo realizado por el perito independiente.
- Revisión de las credenciales del perito independiente.
- Pruebas analíticas.

En las Notas 4.8 y 9 (Propiedades) se incluyen las revelaciones de la Compañía sobre la medición inicial de las propiedades.

Medición posterior de las propiedades.

Para la medición posterior de las propiedades de la Compañía la Administración utiliza el método del costo histórico sobre la base de las vidas útiles determinadas, de acuerdo a lo establecido en la NIC 16. El riesgo identificado es que la Compañía no verifique lo establecido en la normativa antes mencionada.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación al reconocimiento de los ingresos fueron:

- Revisión de los supuestos utilizados por la Compañía para la determinación de la vida útil.
- Recalculo de la depreciación del periodo.
- Pruebas analíticas.

En las Notas 4.8 (Propiedades), 6 (Estimaciones, Juicios o Criterios Críticos de la Administración y 9 (Propiedades) se incluyen las revelaciones de la Compañía sobre la medición posterior de las propiedades.

Reconocimiento de los ingresos.

El reconocimiento de los ingresos en la Compañía se da por la prestación de servicios de arrendamiento, el cual debe reconocerse como ingreso sólo cuando sea probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan a la entidad, de acuerdo a lo mencionado en la NIIF 15. El riesgo identificado es que la Compañía no verifique lo establecido en la normativa antes mencionada.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación al reconocimiento de los ingresos fueron:

- Pruebas sustantivas sobre el reconocimiento de ingresos.
- Pruebas de integridad de los ingresos.
- Pruebas analíticas.
- En la Nota 4.13 (Ingresos de Actividades Ordinarias) se incluyen las revelaciones de la Compañía sobre el reconocimiento de los ingresos.

Otra información

La Administración de Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A. es responsable de la otra información. La otra información comprende la información presentada a la Superintendencia de Compañías Seguros y Valores en cumplimiento de las disposiciones establecidas en el título II, subtítulo IV, capítulo IV, sección IV, artículo 13, 5, 6 y 16 de la codificación de resoluciones del Consejo Nacional de Valores, pero no incluye los estados financieros y el informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros cubre la otra información y expresamos una conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, en base al trabajo realizado, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos observaciones significativas que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración y Junta de Accionistas sobre los estados financieros

La Administración de Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A. para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa realista sino hacerlo.

Los Miembros de la Junta de Accionistas de Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A. son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando éste exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, así como nuestro informe sobre Información Financiera Suplementaria establecido por el Consejo Nacional de Valores, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se emiten por separado.

BDO ECUADOR

Xavier Puebla - Socio

Abril 12, 2018
RNAE No. 193
Quito, Ecuador

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nuestra auditoría incluyó los siguientes procedimientos:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que el resultante de errores, debido a que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la evasión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración de la Compañía del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obtenemos suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración de la Compañía en relación a, entre otras cosas, el alcance, el momento y los resultados de auditoría importantes, incluyendo posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto fueron los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a su divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias poco frecuentes, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018

CONTENIDO: **PÁGINA:**

- Estados de Situación Financiera 6
- Estados de Resultados Integrales 7
- Estados de Cambios en el Patrimonio 8
- Estados de Flujos de Efectivo 9
- Resumen de las Principales Políticas Contables 10
- Notas a los Estados Financieros 21

BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes	(7)	154,379	102,876
Activos financieros corrientes			
Cuentas por cobrar clientes	(8.1)	94,178	47,696
Otras cuentas por cobrar relacionadas	(8.2)	12,900	12,899
Impuestos corrientes	(12)	72,866	34,352
Gastos pagados por anticipado		345	-
Total activos corrientes		334,668	197,823
Activos no corrientes			
Propiedades	(9)	11,047,258	11,056,048
Total activos no corrientes		11,047,258	11,056,048
Total activos		11,381,926	11,253,871
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Pasivos financieros corrientes			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		20,499	13,453
Cuentas por pagar accionistas	(11)	50,875	2,030,000
Impuestos corrientes	(12)	19,031	17,828
Total pasivos corrientes		90,405	2,061,281
Pasivo no corriente			
Pasivos financieros no corrientes			
Garantías por pagar	(10)	53,951	53,951
Total pasivo no corriente		53,951	53,951
Total pasivos		144,356	2,115,232
Patrimonio:			
Capital social	(13)	11,100,000	9,070,000
Reserva legal	(14)	88,494	30,219
Resultados acumulados	(15)	49,076	38,420
Total patrimonio neto		11,237,570	9,138,639
Total patrimonio neto y pasivos		11,381,926	11,253,871

Signia S.A.
Gerente General

María Gaibor Dueñas
Contadora General

Ver políticas contables y notas a los estados financieros.

BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresado en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Ingresos por actividades ordinarias			
Arrendamientos		968,687	813,557
Ganancia bruta		968,687	813,557
Otros ingresos		1,082	-
Servicios de administración		(7,000)	(5,000)
Depreciación		(8,790)	(7,528)
Otros gastos		(86,741)	(53,703)
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		867,238	747,326
Gasto por impuesto a las ganancias corriente	(12)	(190,793)	(164,575)
Utilidad del ejercicio		676,445	582,751
Resultado integral total del año		676,445	582,751

Signia S.A.
Gerente General

María Gaibor Dueñas
Contador General

Ver políticas contables y notas a los estados financieros.

BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresado en dólares)

	Notas	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados: Utilidad neta del ejercicio	Total patrimonio neto
Saldo al 31 de diciembre de 2016		**9,070,000**	**-**	**30,088**	**9,100,088**
Reserva legal		-	30,219	(30,088)	131
Ajuste anticipo dividendos años anteriores		-	-	(131)	(131)
Anticipo de dividendos		-	-	(544,200)	(544,200)
Resultado integral total del año		-	-	582,751	582,751
Saldo al 31 de diciembre de 2017		**9,070,000**	**30,219**	**38,420**	**9,138,639**
Aumento de capital	(13)	2,030,000	-	-	2,030,000
Reserva legal		-	58,275	(58,275)	-
Ajuste anticipo dividendos años anteriores		-	-	-	-
Anticipo de dividendos		-	-	(607,514)	(607,514)
Resultado integral total del año		-	-	676,445	676,445
Saldo al 31 de diciembre de 2018		**11,100,000**	**88,494**	**49,076**	**11,237,570**

Signia S.A.
Gerente General

María Gaibor Dueñas
Contador General

Ver políticas contables y notas a los estados financieros.

BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresados en dólares)

Período de diez meses terminado en,	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Resultado integral total del año	676,445	582,751
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	8,790	7,528
Provisión para impuesto a las ganancias	190,793	164,575
Provisión servicios	7,000	250
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	(38,874)	(41,228)
(Aumento) disminución en otras cuentas por cobrar a relacionadas	(7,609)	40,226
Impuesto a la renta pagado	(229,307)	(184,718)
Aumento en cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	50,920	13,204
Aumento en gastos pagados por anticipado	(346)	-
(Disminución) Aumento en pasivos por impuestos corrientes	1,205	(969)
(Disminución) Aumento en otros pasivos corrientes	-	(250)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	659,017	581,369
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido por aporte inicial de accionistas		-
Efectivo pagado por dividendos	(607,514)	(544,200)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(607,514)	(544,200)
Aumento neto de efectivo	51,503	37,169
Efectivo al inicio del año	102,876	65,707
Efectivo al final del año	154,379	102,876

Signia S.A.
Gerente General

María Gaibor Dueñas
Contadora General

Ver políticas contables y notas a los estados financieros.

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
  Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.

- **RUC de la entidad.**
  1792664519001.

- **Domicilio de la entidad.**
  Moreno Bellido 200 y Avenida Amazonas, Quito.

- **Forma legal de la entidad.**
  Sociedad Anónima.

- **País de incorporación de la entidad.**
  Ecuador.

- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

  Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A., en adelante "La Compañía", fue constituida el 9 de marzo de 2016. Su objetivo principal es la administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

  Las acciones de la Compañía se encuentran inscritas en el Mercado de Valores y está calificada como Emisora de Valores desde el 23 de junio de 2016 según Resolución No. 2016.Q.01.001846, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La autorización de oferta pública la obtuvo según Resolución No. 2016.Q.02.001847 emitida por dicha Superintendencia.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejen la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1, cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2018.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Marco conceptual (*)	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros (*)	1 de enero de 2021

Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias (*)	1 de enero de 2019

Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa (*)	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan (*)	1 de enero de 2019

Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 3 Combinación de negocios (*)	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (*)	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre la renta (*)	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos (*)	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (*)	1 de enero de 2019
NIIF 10 Estados financieros consolidados (*)	Por determinar

NIIF 16 "Arrendamientos".

Establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. La Administración se encuentra analizando los efectos de esta norma en los estados financieros.

(*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

4.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese periodo.

4.5. Efectivo y equivalentes.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.6. Cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente por su valor razonable, y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

4.7. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados, originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente por su valor razonable, y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

4.8. Propiedades.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para arrendarlo a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y el costo del elemento pueda medirse con fiabilidad.

Medición inicial.- las propiedades se miden al valor razonable de los bienes aportados determinado por un perito independiente a la fecha del aporte.

Medición posterior.- las propiedades se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

La Compañía evalúa la obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del periodo en base al método de línea recta sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

La vida útil y el valor residual se estimaron como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Edificios	60 años	95% del costo histórico

4.9. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente por su valor razonable, y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

4.10. Otros pasivos corrientes.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de acreedores relacionados y no relacionados adquiridos en actividades distintas al curso normal de negocio. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal menos las pérdidas por deterioro del valor.

Para las otras cuentas y documentos por cobrar de largo plazo su medición inicial es por su valor nominal y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva menos las pérdidas por deterioro del valor.

4.11. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2018 y 2017 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del periodo en el que se genera.

- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

4.12. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado de capital. Se mide a su valor nominal.

4.13. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía. Son reconocidos cuando se cumplen las obligaciones de desempeño de la Compañía y su importe puede medirse con fiabilidad, es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

Prestación de servicios.- en este grupo contable se registran las ventas por arrendamiento de la propiedad, planta y equipo. Se miden considerando el cumplimiento de la obligación de desempeño de la prestación del servicio al final del periodo sobre el que se informa.

4.14. Gastos.

En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.15. Información por segmentos de operación.

Un segmento operativo es un componente de la Compañía sobre el cual se tiene información financiera separada que es generada mediante aplicaciones informáticas y es evaluada por la Administración para la toma de decisiones. La Compañía opera como un segmento operativo único.

4.16. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.17. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionadas con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.18. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, excepto por las modificaciones realizadas por la entrada en vigencia de la NIIF 9 y NIIF 15, desde el 1 de enero de 2018.

Al 1 de enero de 2018, la Compañía ha realizado la implementación de las normas mencionadas con un periodo de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2018.

NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

La NIIF 9 entró en vigor a partir del 1 de enero de 2018, y su aplicación no ha generado impactos significativos en los estados financieros. La Compañía llevó a cabo una evaluación detallada de los aspectos de la norma y de su impacto en los estados financieros, el cual se resume como sigue:

(i) Clasificación y medición.

Con base en la evaluación realizada, la Compañía ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros. Las cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9.

(ii) Deterioro del valor.

Con base en la evaluación realizada y debido a que las cuentas por cobrar están relacionadas con pagos recibidos con tarjetas de crédito emitidas por instituciones financieras con bajo riesgo de crédito la aplicación de la NIIF 9 no ha generado impactos sobre la contabilización del deterioro de activos financieros.

NIIF 15 "Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes".

La Compañía llevó a cabo un proyecto de implementación, para identificar y medir los posibles impactos de la aplicación de la NIIF 15 en sus estados financieros. Este proyecto involucró la identificación de todos los flujos de ingresos de actividades ordinarias de La Compañía, conocimiento de las prácticas tradicionales del negocio, una evaluación exhaustiva de cada tipología de contratos con clientes y la determinación de la metodología de registro de estos ingresos bajo las normas vigentes.

La evaluación se desarrolló con especial atención en aquellos contratos que presentan aspectos claves de la NIIF 15 y características particulares de interés de la Compañía, tales como: identificación de las obligaciones contractuales; contratos con múltiples obligaciones y oportunidad del reconocimiento; contratos con contraprestación variable; componente de financiación significativo, análisis de principal versus agente; existencia de garantías de tipo servicio; y capitalización de los costos de obtener y cumplir con un contrato. En base en la naturaleza de los bienes y servicios ofrecidos y las características de los flujos de ingresos señaladas, la Compañía no identificó impactos en sus estados financieros en el momento de la aplicación inicial de NIIF 15.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía 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.

El índice deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Total pasivos	144,356	2,115,232
Menos efectivo	154,379	102,876
Total deuda neta	(10,023)	2,012,356
Total patrimonio neto	11,237,570	9,138,639
Índice de deuda - patrimonio neto	-0.09%	22.02%

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no mantiene obligaciones u operaciones de crédito.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada periodo contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Deterioro de activos no corrientes.- la Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos". Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo, menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo.

Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa; utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación. Las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Bancos	(1)	103,322	102,876
Fondo FIT	(2)	51,057	-
		154,379	102,876

(1) Al 31 de diciembre de 2018 no existen importes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

(2) Al 3 de diciembre del 2018 corresponde a inversión que la Compañía mantiene en el Fondo FIT administrado por Fiduciaria de las Américas.

8. ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES.

8.1. Cuentas por cobrar clientes.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Clientes por cobrar relacionados	7,608	-
Clientes por cobrar no relacionados	86,570	47,696
	94,178	47,696

Un detalle de la antigüedad de los saldos de activos financieros, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018		Diciembre 31, 2017	
Antigüedad	Saldo	Deterioro	Saldo	Deterioro
Por vencer	-	-	38,103	-
De 1 a 90 días	58,067	-	9,593	-
De 91 a 180 días(*)	36,111	-	-	-
	94,178	-	47,696	-

(1) Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene convenios de pago con los deudores de más de 90 días.

8.2. Otras cuentas por cobrar relacionadas.

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Constelite S.A.	(1)	12,900	12,899

(2) Al 31 de diciembre de 2018 representan cuentas por cobrar a su accionista, Constructora Constelite S.A., por garantías de los contratos de arrendamiento de las propiedades cobradas a nombre de la Compañía.

9. PROPIEDADES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Propiedades:		
Terrenos	518,960	518,960
Edificios	10,571,040	10,571,040
	11,090,000	11,090,000
Propiedades depreciación acumulada:		
Edificios	(42,742)	(33,952)
	11,047,258	11,056,048

Los movimientos de las propiedades fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios	Total
Costo:			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	518,960	10,571,040	11,090,000
Aportes de accionistas	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	518,960	10,571,040	11,090,000

Concepto	Terrenos	Edificios	Total
Depreciación acumulada:			
Periodo de diez meses terminado en diciembre 31, 2017:			
Gasto por depreciación	-	(33,952)	(33,952)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	(33,952)	(33,952)
Gasto por depreciación		(8,790)	(8,790)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	(42,742)	(42,742)

10. GARANTÍAS POR PAGAR.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponden a garantías entregadas por los arrendatarios de los inmuebles de la Compañía. Un detalle de las garantías por pagar fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Dustland Media Cía. Ltda.	25,109	25,109
Ifce Cimentaiones Ecuador S.A.	9,374	9,374
Mapfre Atlas Compañía de Seguros S.A.	9,200	9,200
Duragas S.A.	5,743	5,743
Asociación o cuentas en participación Mealserv	3,700	3,700
Cleaning Corp S.A.	825	825
	53,951	53,951

11. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS.

Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a los anticipos de dividendos por pagar a los accionistas por el mes de diciembre. Al 31 de diciembre de 2017 corresponden a aportes de capital pendientes de legalización.

12. IMPUESTOS CORRIENTES.

Activos por impuestos corrientes.

Un detalle de los activos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Crédito tributario de impuesto a la renta	72,866	34,352

Pasivos por impuestos corrientes.

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Retenciones de impuesto a la renta	12,724	10,082
Impuesto al valor agregado	6,307	7,746
	19,031	17,828

Impuesto a las ganancias.

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
Ganancia antes de impuesto a las ganancias	867,238	747,326
(Más) Gastos no deducibles	3	741
Ganancia gravable	867,241	748,067
Tasa de impuesto a las ganancias del periodo	22%	22%
Impuesto a las ganancias causado	190,793	164,575
Retenciones en la fuente	(77,428)	(64,994)
Crédito tributario en retenciones por dividendos anticipados	(186,231)	(133,933)
Saldo por cobrar	(72.866)	(34,352)

Impuesto a la renta por pagar.

Provisión.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 25%; sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley.

b) 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 es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en este artículo sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales, aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

En caso de que una sociedad informe como último nivel de su cadena de propiedad o como beneficiario efectivo, a una persona natural que no sea residente fiscal del Ecuador y, que por el régimen jurídico de cualquiera de las jurisdicciones involucradas en la cadena de propiedad en cuestión, pueda ser un titular nominal o formal que, en consecuencia, no sea el beneficiario efectivo, ni revele la real propiedad del capital, el deber de informar establecido en el inciso anterior únicamente se entenderá cumplido si es que la sociedad informante demuestra que dicha persona natural es el beneficiario efectivo.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos realizadas por la Compañía en los años 2016, 2017 y 2018 son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria.

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 del exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas respeten el Principio de Plena Competencia.

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 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 Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

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.

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, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

Pago de Impuesto a la Renta por la enajenación de acciones, participaciones y otros derechos representativos de capital.

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

Otros asuntos.

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2018, 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 establecen las siguientes reformas tributarias, regulaciones que deberán ser aplicadas en el año 2018:

- La tarifa de impuesto a la renta para sociedades, sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y establecimientos permanentes de sociedades extranjeras se incrementa al 25%. En el caso de sociedades que tengan 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%.

- Se aplicará una tarifa de impuesto a la renta 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 (Anexo APS febrero de cada año) o que no demuestren que el beneficiario efectivo informado, es efectivamente el propietario de los títulos representativos de patrimonio.

- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad no deberán considerar los costos y gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales al seguro social.

- Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta se excluirán los rubros correspondientes a activos, costos/gastos y patrimonio generados por la adquisición de nuevos activos productivos para ampliar la capacidad productiva futura y generar mayor nivel de producción de bienes o servicios, así como los valores incurridos por generación de nuevo empleo.

- 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 IVA, 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.

- 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.

Además en varios cuerpos legales se establecieron varias reformas, entre las cuales mencionamos las más importantes:

- Mediante resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. 121 publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 953 del 1 de marzo de 2018 se establece que las sociedades cuya relación entre el anticipo de impuesto a la renta determinado y los ingresos totales, sea superior al 1,7% (tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general), podrán solicitar la devolución del anticipo del impuesto a la renta en la parte que supere la relación antes indicada y supere al impuesto a la renta causado.

- Mediante resolución del SRI No. 345 publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 31 del 7 de julio de 2018 se emite las normas para establecer los factores de ajustes en procesos de determinación de impuesto a la renta generados mediante comunicaciones de diferencias y liquidaciones de pago, en la cual se establece que cuando la utilidad tributaria determinada por el Servicio de Rentas Internas sea superior al coeficiente de estimación presuntiva de carácter general por ramas de actividad económica para la determinación presuntiva del impuesto a la renta (coeficiente de estimación presuntiva), se tomará como base imponible el mayor de los resultados de multiplicar el coeficiente de estimación presuntiva por los activos, ingresos, costos y gastos determinados por el SRI. El impuesto a la renta calculado no podrá ser menor a las retenciones que le han realizado al contribuyente en el ejercicio fiscal.

13. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social fue de 11,100,000 y 9,070,000 respectivamente y está constituido por 11,100 acciones y 9,070 acciones respectivamente, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de mil dólares cada una.

Al 31 de diciembre de 2018, corresponden aumentos de capital No. 2018-17-01-21-P00011 se realizó el incremento de capital por 1,380,000 y según escritura No 2018-17-01-02-P un incremento de 650,000.

14. RESERVA 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 ésta 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.

15. RESULTADOS ACUMULADOS.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se incluyen los resultados del periodo netos de los dividendos anticipados entregados a los accionistas, sobre los cuales la Junta General de Accionistas no ha decidido su destino.

16. UTILIDADES POR ACCIÓN.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las utilidades por acción son calculadas dividiendo las utilidades del ejercicio para el número de acciones ordinarias en circulación. El resultado es una utilidad por acción en los años 2018 y 2017 de 60.94 y 64.25 respectivamente.

No han existido otras transacciones relacionadas con acciones ordinarias o potenciales acciones ordinarias entre la fecha de los estados financieros (Diciembre 31, 2018) y la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 12, 2019) a excepción de lo mencionado en las notas 9 (Propiedades) y 11 (Cuentas por pagar accionistas).

17. CONTRATOS.

A continuación se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Compañía con sus clientes, proveedores y terceros vigentes al 31 de diciembre de 2018:

Clientes:

Al 31 de diciembre de 2018 se han firmado contratos de arrendamientos con: Duragas, Cleaning Corp., La Patisserie, Signia S.A., IFCE Cimentaciones, Dustland, Multritrabajo, Brolog S.A., Consorcio Línea 1 Metro de Quito. Los contratos tienen duración de entre 2 y 5 años.

Proveedores:

Contrato firmado con Signia S.A. para el desarrollo estratégico de la Compañía y la prestación de servicios administrativos. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se registraron gastos relacionados con este contrato por 7,000 y 5,000 respectivamente.

18. CONTINGENTES.

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

19. 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.

20. 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 (12 de abril, 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.

21. 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 12 de abril de 2019 y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas. La Administración de la Compañía estima que serán aprobados sin cambios.