

---

INFORME DE  
AUDITORÍA DE  
ESTADOS  
FINANCIEROS  
POR EL AÑO  
TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE  
DEL 2018.

---

BUSINESS CENTER  
S.A. BUSCENTER

---

AGOSTO 31, 2019

---

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

---

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe del Auditor Independiente	1 – 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	9 – 20

**Abreviaturas:**

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
ISD	Impuesto salida de divisa
US\$	U.S. dólares

---

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Señores Accionistas  
de BUSINESS CENTER S.A. BUSCENTER:

### **Opinión**

He auditado los estados financieros de BUSINESS CENTER S.A. BUSCENTER que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de BUSINESS CENTER S.A. BUSCENTER al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para pequeñas y medianas empresas (NIIF PYMES).

### **Fundamentos de la opinión**

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo a estas normas se describe más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Soy independiente de BUSINESS CENTER S.A. BUSCENTER de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

### **Asunto de énfasis**

Sin calificar nuestra opinión, informamos que los estados financieros de BUSINESS CENTER S.A. BUSCENTER al 31 de diciembre del 2017, no fueron examinados ni por mí, ni por otro auditor independiente.

### **Responsabilidad de la Administración y Accionistas de la Compañía por los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Accionistas, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

El objetivo de mi auditoría es obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuve conocimiento 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 Compañía.
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluí que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mi conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comuniqué a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Christian Gamarra  
Auditor Independiente  
SC RNAE 850

Guayaquil, Agosto 31 del 2019

**BUSINESS CENTER S.A. BUSCENTER**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2018</u></b>
		(en U.S. dólares)
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y bancos	3	16,631
Cuentas por cobrar relacionadas	8	8,320
Impuestos corrientes	9	<u>2,772</u>
Total activos corrientes		<u>27,723</u>
PROPIEDADES	4	319,482
INVERSIONES EN ASOCIADAS	5	<u>2,070</u>
TOTAL		<u>349,275</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar relacionada	6	39,689
Cuentas por pagar accionista	6	<u>55,241</u>
Total pasivos		<u>94,930</u>
PATRIMONIO:		
Capital social	15	20,000
Reserva por revaluación de activos		192,749
Reserva legal		2,271
Resultados acumulados		<u>39,325</u>
Total patrimonio		<u>254,345</u>
TOTAL		<u>349,275</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Dora María Miño Jordan  
Gerente General

  
Ing. Antony Mendoza  
Contador

**BUSINESS CENTER S.A. BUSCENTER**

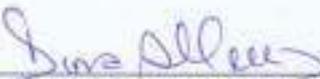
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2018</u></b>
		(en U.S. dólares)
INGRESOS POR ALQUILER DE OFICINA	8	28,000
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Gastos de mantenimiento y reparación		(6,002)
Gastos de Servicios básicos		(6,725)
Depreciación		(23,371)
Impuestos y contribuciones		<u>(510)</u>
		(36,609)
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(8,609)
Impuesto a la renta	9	<u>(937)</u>
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		<u>(9,546)</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Dora María Miño Jordan  
Gerente General

  
Ing. Antony Mendoza  
Contador

**BUSINESS CENTER S.A. BUSCENTER****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	Capital social	Reserva por reevaluación	Reserva Legal ...(en U.S. dólares)...	Resultados acumulados	Total
Enero 01, 2018	20,000		2,122	48,871	70,993
Ajuste Pérdida del ejercicio			149	(9,546)	149 (9,546)
Reevaluación		<u>192,749</u>			<u>192,749</u>
Diciembre 31, 2018	<u>20,000</u>	<u>192,749</u>	<u>2,271</u>	<u>39,325</u>	<u>254,345</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Dora María Miño-Jordan  
Gerente General  
Ing. Antony Mendoza  
Contador

**BUSINESS CENTER S.A. BUSCENTER**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

**2018**  
(en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de compañía relacionada	19,680
Pagado a compañías relacionadas y otros	(18,756)
Impuesto a la renta	<u>(597)</u>

Efectivo neto (utilizado en) proveniente de, actividades de operación	327
---	-----

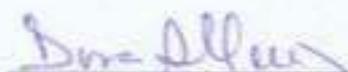
EFECTIVO Y BANCOS:

Incremento durante el periodo	327
Saldos al comienzo del año	<u>16,304</u>

SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>16,631</u>
-------------------------	---------------

Ver notas a los estados financieros

---

  
Dora María Miño Jordan  
Gerente General

  
Ing. Antony Mendoza  
Contador

## **BUSINESS CENTER S.A. BUSCENTER**

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

---

#### **1. INFORMACION GENERAL**

Business Center S.A. Buscenter ("La Compañía"), está constituida en la República del Ecuador desde el 27 de marzo del 2000, se encuentra domiciliada en la ciudad de Guayaquil. La Accionista principal es la Señora Dora María Miño Jordan con el 97% de participación accionaria.

La actividad principal de Business Center S.A. Buscenter es inmobiliaria, y se dedica a la intermediación en la compra, venta y alquiler de bien inmueble. La Compañía cuenta con propiedad horizontal en el segundo piso del inmueble "Executive Center" ubicado en la Av. Constitución, Guayaquil - Ecuador.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

##### *2.1 Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES).

##### *2.2 Moneda funcional* - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), la cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

##### *2.3 Bases de preparación*

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

##### *2.4 Efectivo y bancos*

Incluye aquellos activos financieros líquidos, principalmente depósitos en cuentas bancarias, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

## 2.5 *Propiedades y equipos*

- 2.5.1 *Medición en el momento del reconocimiento* - Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- 2.5.2 *Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación* - Después del reconocimiento inicial, los edificios son presentados a sus valores revaluados menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de edificios se reconoce y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de edificios. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los edificios es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

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

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

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios	20
Equipos y muebles de oficina	10

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

## 2.6 *Deterioro del valor de los activos tangibles*

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Las pérdidas y reversiones por deterioro, de existir, se reconocen inmediatamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2018, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

- 2.7 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

El gasto de impuesto a la renta es registrado en el resultado del año.

## **2.8 Provisiones**

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

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

## **2.9 Beneficios a empleados**

- 2.9.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas cada dos periodos anuales.

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

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

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

### **Venta de bienes**

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

## **2.11 Costos y gastos**

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

## **2.12 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

## **2.13 Activos financieros**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en efectivo y bancos y cuentas por cobrar. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**2.13.1 Cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, ya que sus vencimientos no son superiores a 12 meses.

Al 31 de diciembre del 2018, las cuentas por cobrar se presentan a su valor razonable y de acuerdo a su valor de realización.

**2.13.2 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

## **2.14 Pasivos financieros**

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.14.1 Cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como pasivos corrientes. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

**2.14.2 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

### ***2.15 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual***

Durante el año en curso, hubo modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

#### **Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación**

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Los pasivos de la Compañía provenientes de actividades de financiación consisten en préstamos con partes relacionadas. Una conciliación entre los saldos de apertura y el cierre de estos saldos se proporciona en la nota 8. Además de la revelación adicional en la nota 8, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.

#### **Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas**

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las enmiendas aclaran cómo una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía ya que la Administración evalúa la suficiencia de las ganancias fiscales futuras de una manera que es consistente con estas modificaciones.

### ***2.16 Estimaciones y juicios contables críticos***

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si el cambio afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

### 3. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2018, representa saldo en cuenta corriente del Banco del Pacífico por US\$16,631, valores que no generan interés.

### 4. PROPIEDADES

	<u>Año 2018</u> (en US\$ dólares)
Costo	389,030
Depreciación acumulada	<u>(69,548)</u>
Total	<u>319,482</u>
 <i>Clasificación:</i>	
Edificios y parqueo	307,473
Muebles y enseres	<u>12,009</u>
Total	<u>319,482</u>

El movimiento de las propiedades durante el año 2018, es como sigue:

<u>Costo y/o revaluado</u>	<u>Edificios</u>	<u>Parqueos</u>	<u>Mobiliarios</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2018	163,355	8,909	24,017	196,281
Revalorización de Edificios	<u>192,749</u>	—	—	<u>192,749</u>
Diciembre 31, 2017	<u>356,104</u>	<u>8,909</u>	<u>24,017</u>	<u>389,030</u>

El movimiento de la depreciación acumulada durante el año 2018, es como sigue:

<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Edificios</u>	<u>Parqueos</u>	<u>Mobiliarios</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2018	34,743	1,828	9,607	46,177
Depreciación	8,168	445	2,402	11,015
Ajuste por revalorización de activos	<u>12,356</u>	—	—	<u>12,356</u>
Diciembre 31, 2017	<u>55,267</u>	<u>2,273</u>	<u>12,009</u>	<u>69,548</u>

En Febrero 26 del 2018, según informe de perito valuador, la Compañía realizó revaluación de propiedad horizontal del inmueble (oficina) de 161.19 mts<sup>2</sup> de área útil, que se encuentra ubicado en el segundo piso del edificio Executive Center ubicado en la Av. Juan Tanca Marengo y Av. Constitución, ciudad de Guayaquil.

Durante el año 2018, la Compañía registró por gasto de depreciación \$ 23,371; - edificios \$ 20,969, de los cuales \$ 8,613 corresponden a depreciación del costo histórico y \$ 12,356, corresponden a depreciación del monto revaluado; y, \$ 2,402 por depreciación de muebles y enseres

## 5. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre del 2018, representa inversiones en compañía Advanced Technologies S.A. VANDETSA de \$ 1,990 y MEDPROVE S.A. (Proveedores Médicos) de \$ 80 con una participación del 4% y 10%, respectivamente. Durante el año 2018, estas Compañías no han repartido dividendos.

## 6. CUENTAS POR PAGAR

**Cuentas por pagar relacionada** - Al 31 de diciembre del 2018, cuentas por pagar a compañías relacionadas, representa valores netos a pagar a Compañía Advanced Technologies S.A. VANDETSA, los cuales no tienen fecha de vencimiento establecido.

**Cuentas por pagar al Accionista** - Valores por pagar al accionista Dora María Miño Jordán que no tienen vencimiento establecido y no generan intereses.

## 7. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

## 8. INGRESOS POR ALQUILER

Durante el año 2018, la Compañía facturó \$ 28,000 a compañía relacionada Advanced Technologies S.A. VANDETSA, por concepto de canon de arrendamiento de oficina. Al 31 de diciembre del 2018, existen saldos por cobrar por este concepto por \$ 8,320.

## 9. IMPUESTOS

### 9.1 *Activos por impuestos corrientes*

Año 2018  
(...en US\$ dólares...)

#### Activos por impuestos corrientes:

Crédito tributario por retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>2.772</u>
---	--------------

9.2 *Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros al 31 de diciembre del 2018 y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:*

Año 2018  
(... en US\$ dólares...)

Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	8,609
Gastos no deducibles (2)	<u>12,356</u>
Utilidad gravable	<u>3,247</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>937</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta para empresas pequeñas se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización, la Compañía determinó el 25% de impuesto a la renta por no cumplir con el Organismo de Control en informar sobre la Composición Societaria dentro de los plazos establecidos.

(2) Gastos no deducibles representa los valores por depreciación de la parte revaluada del edificio.

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias y de acuerdo con las leyes tributarias del Ecuador, se encuentran abiertas para revisión desde el año 2014 al 2018, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal.

### 9.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

2018  
(... en US\$ dólares...)

Impuesto a la renta causado	937
<i>Saldos para compensar:</i>	
Retenciones en la fuente del año	<u>(3,709)</u>
Saldos al final del año (crédito tributario de Renta)	<u>2,772</u>

### 9.4 Aspectos Tributarios

El 29 de diciembre del 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:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos

porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.

- Rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

El 21 de agosto del 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:

- Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 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 sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
- Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleo química; 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 agro asociativo.
- 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
- 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.
- 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.
- 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.

## 10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**10.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización, que permite identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los accionistas medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso

**10.2 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que se origine una pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones. Cabe indicar que los saldos por cobrar a clientes comerciales de la Compañía al 31 de diciembre del 2018, representan el 20% de sus ventas totales. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo, en ciertos casos solicitan anticipos y cheques en garantía, para realizar las transacciones comerciales.

**10.3 Riesgo de liquidez** - El riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables. La Administración de la Compañía es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo facilidades financieras y monitoreando continuamente los flujos efectivos, adicionalmente cuenta con activos financieros de rápida convertibilidad en efectivo.

**10.4 Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que se maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no posee obligaciones con el sistema financiero, por lo que no tiene activos en garantía.

**10.5 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos al costo amortizado por la Compañía es como sigue:

**2018**  
(...en US\$ dólares...)

Activos financieros:

Efectivo y bancos, nota 3	16,631
Cuentas por cobrar Cias relacionadas	<u>8,320</u>
	24,951

Pasivos financieros:

Cuentas por pagar relacionada, nota 6	39,689
Cuentas por pagar accionista, nota 6	<u>55,241</u>
	94,930

## 11. PATRIMONIO

*Capital social* - Al 31 de diciembre del 2018, está representado por 20.000 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00 todas ordinarias y nominativas. La composición accionaria es como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>% de participación</u>	<u>No. de acciones</u>	<u>Capital social (en U.S.\$)</u>
Dora María Miño Jordán	97.00	19,400	19,400
Arturo Gustavo García Chávez	<u>3.00</u>	<u>600</u>	<u>600</u>
Total	<u>100.00</u>	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>

*Reserva legal* - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. El saldo de esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

*Reserva por revaluación de activos* - Representa las ganancias y pérdidas que surgen de la valuación de activos con cambios en otro resultado integral. Se enviarán a resultados cuando se realicen. Los saldos acreedores no podrán ser capitalizados.

*Resultados acumulados* - Incluye valores resultantes de las operaciones de la Compañía el saldo puede ser capitalizado, utilizado en absorber pérdidas, o distribuido a los accionistas de la Compañía.

## 12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (Agosto 31 del 2019), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

### **13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 15 de julio del 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación.

---