

# **BIEPACE S.A.**

## Contenido

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES.....	4
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	9
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES.....	10
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO .....	11
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	12
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	14
1. OPERACIONES .....	14
2. IMPORTANCIA RELATIVA .....	14
3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS .....	14
4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS .....	14
4.1 Bases de preparación.....	15
4.2 Moneda funcional y moneda de presentación .....	15
4.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	15
4.4 Efectivo .....	15
4.5 Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar .....	15
4.6 Propiedades, planta y equipo.....	15
4.7 Propiedades de inversión.....	16
4.8 Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar .....	17
4.9 Impuestos .....	17
4.10 Patrimonio.....	17
4.11 Ingresos de actividades ordinarias.....	18
4.12 Costos y gastos.....	18
4.13 Medio ambiente.....	18
4.14 Estado de flujo de efectivo .....	18
4.15 Cambios en políticas y estimaciones contables.....	18
4.16 Otra información a revelar .....	18
5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO.....	19
6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS .....	20
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	21
7. EFECTIVO .....	21
8. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS.....	21

9.	GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS .....	22
10.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.....	22
11.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN .....	23
12.	PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS.....	24
13.	OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.....	24
14.	OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO.....	25
15.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS .....	25
16.	IMPUESTOS.....	26
16.1	Activos y pasivos por impuestos corrientes.....	26
16.2	Conciliación tributaria – Impuesto a la renta .....	27
16.3	Saldos de impuestos diferidos.....	28
16.4	Amortización de pérdidas .....	28
16.5	Tarifa del impuesto a la renta.....	28
16.5.1	Provisión para los años 2018 y 2017.....	28
16.5.2	Anticipo para los años 2018 y 2017 .....	29
16.5.3	Pago mínimo de impuesto a las ganancias .....	29
16.6	Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Financiera.....	30
16.7	Precios de transferencias.....	30
17.	CAPITAL SOCIAL.....	32
18.	RESERVA LEGAL.....	32
19.	RESULTADOS ACUMULADOS.....	32
19.1	Utilidades acumuladas.....	32
20.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.....	32
21.	OTROS INGRESOS .....	33
22.	GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS .....	33
23.	CONTINGENTES .....	33
24.	SANCIONES .....	33
25.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE.....	34
26.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	34

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas de:  
**BIEPACE S.A.**

### **Opinión**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de BIEPACE S.A. que corresponde el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de BIEPACE S.A. al 31 de diciembre del 2018, así como el resultado integral de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes).

### **Bases para nuestra opinión**

3. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de “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, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA). Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### **Párrafo de énfasis**

4. Tal como se describe en la nota 11 a los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018, la empresa ha cambiado el método de medición de las propiedades de inversión con el cual estamos de acuerdo porque cumple con lo establecido en la sección 16 de la NIIF para Pymes. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación a este asunto.

### **Otra información**

5. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre otra información y no expresamos ninguna forma de 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, con base en el trabajo que hemos 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 sobre los estados financieros**

6. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.
8. Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

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

9. 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 de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

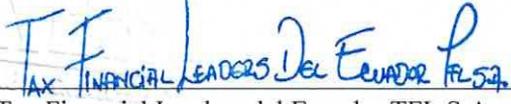
10. Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en su Apéndice al informe de los auditores independientes adjunto.

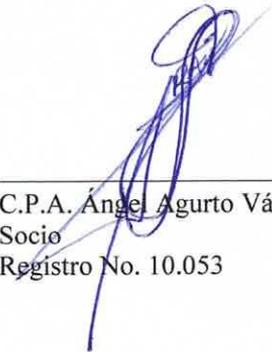
#### **Restricción de uso y distribución**

11. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

#### **Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios**

12. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se emiten por separado.

  
Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.  
No. De Registro Superintendencia de  
Compañías, Valores y Seguros: SC-RNAE-2-796  
Guayaquil, 29 de abril del 2018

  
C.P.A. Angel Agurto Vásquez  
Socio  
Registro No. 10.053

## **Apéndice al Informe de los Auditores Independientes**

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

Adicionalmente a lo establecido en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), nuestra auditoría incluye también:

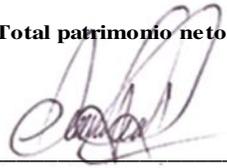
- ✓ Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión 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 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 una presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales 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 en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes,

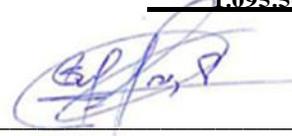
incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

- ✓ También proporcionamos a los encargados de la Administración con una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con 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, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.
- ✓ Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se opone a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

**BIEPACE S.A.**  
**Estados de Situación Financiera**  
**Expresados en dólares**

<b>Diciembre 31.</b>	<b>Notas</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	<b>7</b>	1.229	4.633
Clientes y otras cuentas por cobrar no relacionados	<b>8</b>	22.704	22.850
Cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos	<b>15</b>	13.638	13.638
Gastos pagados por anticipado	<b>9</b>	1.691	1.735
Activos por impuestos corrientes	<b>16</b>	1.279	156
<b>Total activos corrientes</b>		<b>40.541</b>	<b>43.013</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades, planta y equipo	<b>10</b>	8.825	11.789
Propiedades de inversión	<b>11</b>	1.005.087	738.349
Activos por impuestos diferidos	<b>16.3</b>	40.447	29.769
Otras cuentas por cobrar		667	1.742
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>1.055.026</b>	<b>781.649</b>
<b>Total activos</b>		<b>1.095.567</b>	<b>824.662</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionados	<b>12</b>	18.556	468.530
Pasivos por impuestos corrientes	<b>16</b>	71	5
Obligaciones beneficios a los empleados	<b>13</b>	1.493	1.609
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>20.120</b>	<b>470.145</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar relacionados	<b>15</b>	300.829	150.042
Otras cuentas por pagar a largo plazo	<b>14</b>	575.976	87.359
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>876.805</b>	<b>237.400</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>896.925</b>	<b>707.545</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	<b>17</b>	800	800
Reservas	<b>18</b>	400	400
Resultados acumulados	<b>19</b>	197.442	115.917
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>198.642</b>	<b>117.117</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivos</b>		<b>1.095.567</b>	<b>824.662</b>

  
 \_\_\_\_\_  
**Sr. Cesar Mesa Maldonado**  
**Representante Legal**

  
 \_\_\_\_\_  
**CPA. Assad López Púas**  
**Contador General**

Ver políticas de contabilidad significativas  
 y notas a los estados financieros

**BIEPACE S.A.**  
**Estados de Resultados Integrales**  
**Expresados en dólares**

<b>Diciembre 31,</b>	<b>Notas</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ingresos por actividades ordinarias</b>			
Ingresos por actividades ordinarias	<b>20</b>	901	11.500
<b>Utilidad bruta</b>		<b>901</b>	<b>11.500</b>
Otros ingresos	<b>21</b>	118.909	-
<b>Gastos de operacionales</b>			
Gastos de administración	<b>22</b>	(45.228)	(46.817)
Gastos de ventas	<b>22</b>	(250)	(1.081)
<b>Utilidad en operación</b>		<b>74.332</b>	<b>(36.398)</b>
Gastos financieros	<b>22</b>	(45)	(123)
<b>Utilidad (pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta</b>		<b>74.287</b>	<b>(36.521)</b>
<b><u>Impuesto a la renta</u></b>			
Impuesto a la renta corriente	<b>16</b>	(3.368)	-
Impuesto a la renta diferido	<b>16</b>	10.606	8.909
<b>Utilidad del ejercicio</b>		<b>81.525</b>	<b>(27.612)</b>



**Sr. Cesar Mesa Maldonado**  
**Representante Legal**



**CPA. Assad López Púas**  
**Contador General**

**Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros**

**BIEPACE S.A.**

**Estados de Cambios en el Patrimonio Neto**

**(Expresados en dólares)**

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Capital social</b>		
Saldo inicial y final	800	800
<b>Reserva legal</b>		
Saldo inicial y final	400	400
<b><u>Resultados acumulados</u></b>		
<b>Utilidades retenidas</b>		
Saldo inicial	115.917	144.771
Corrección de errores de años anteriores	-	(1.243)
Utilidad neta del ejercicio	81.525	(27.612)
Saldo final	197.442	115.917
Subtotal resultados acumulados	<b>197.442</b>	<b>115.917</b>
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>198.642</b>	<b>117.117</b>



**Sr. Cesar Mesa Maldonado**  
**Representante Legal**



**CPA. Assad López Púas**  
**Contador General**

**Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros**

**BIEPACE S.A.**  
**Estados de Flujos de Efectivo**  
**Expresados en dólares**

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2018</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>	
Efectivo recibido de clientes	901
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(40.929)
Otros (egresos) ingresos, netos	<u>(3.274)</u>
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b><u>(43.303)</u></b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>	
Efectivo pagado por la compra de propiedades de inversión	<u>(27.375)</u>
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b><u>(27.375)</u></b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>	
Efectivo neto recibido por parte de terceros	36.940
Efectivo neto recibido por préstamos de accionistas o socios	<u>30.333</u>
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>	<b><u>67.273</u></b>
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(3.404)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>4.633</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b><u>1.229</u></b>



**Sr. Cesar Mesa Maldonado**  
**Representante Legal**



**CPA. Assad López Púas**  
**Contador General**

**Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros**

**BIEPACE S.A.****Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto utilizado  
en las actividades de operación****Expresados en dólares**

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2018</b>
<b>Resultado integral total</b>	81.525
<b>Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:</b>	
Depreciación de propiedades, planta y equipos	2.964
Provisión para impuesto a la renta	3.368
Efecto de impuestos diferidos	(10.606)
Ganancia neta por medición de propiedades de inversión	(118.909)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>	
Disminución en cuentas y por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	146
Aumento en activos por impuestos corrientes	(1.122)
Disminución en gastos pagados por anticipado	45
Aumento en activos por impuestos diferidos	(3.440)
Disminución en otros activos no corrientes	1.075
Aumento en cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	1.702
Aumento en pasivos por impuestos corrientes	66
Disminución en pasivos corrientes por beneficios a los empleados	(117)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>(43.303)</b>

**Sr. Cesar Mesa Maldonado**  
**Representante Legal****CPA. Assad López Púas**  
**Contador General****Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros**

## 1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, República del Ecuador el 12 de octubre de 2001 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 13 de diciembre de ese año bajo la razón social “BIEPACE S.A.”.

Su objeto social principal es La Compañía tiene como objeto social la Administración de Bienes Inmuebles.

### **Composición accionaria:**

Las acciones de BIEPACE S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

<b>Nombre del accionista</b>	<b>País</b>	<b>N° de Acciones</b>	<b>% de Participación</b>
Mesa Maldonado Cesar Javier	Colombia	400	50%
Salazar Posada Patricia	Colombia	400	50%
<b>Total</b>		<b>800</b>	<b>100%</b>

## 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, reflejan 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 conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), 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 presentaran 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 preparación**

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), 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 para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) 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 Moneda funcional y moneda 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.

#### **4.3 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 período.

#### **4.4 Efectivo**

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y/o bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

#### **4.5 Cuentas por cobrar clientes y otras 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 considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el cliente (interés explícito).

#### **4.6 Propiedades, planta y equipo.**

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos 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 puede medirse con fiabilidad.

## Principales Políticas Contables

---

- Medición inicial.- las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.
- Medición posterior.- las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.
- 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 período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

A continuación se presenta las partidas de propiedades, planta y equipo y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Muebles y enseres	10%
Otras propiedades planta y equipo	10%

### 4.7 Propiedades de inversión

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

- Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.
- Medición posterior. - las propiedades de inversión se miden por su valor razonable menos costo de venta.
- Las revaluaciones se harán de forma anual. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.

---

#### 4.8 Proveedores 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.

#### 4.9 Impuestos

- Activos por impuestos corrientes.- 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.- 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 e ISD sobre todas las operaciones transacciones monetarias que se realicen al exterior con o sin intervención de las instituciones del sistema financiero incluyendo compensaciones internacionales.
- Impuesto a las ganancias.- 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 la renta para los años 2018 y 2017 asciende a 25% y 22% respectivamente. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período 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.

#### 4.10 Patrimonio

- Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se miden a su valor nominal.
- Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

- Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales la Compañía no ha determinado un destino definitivo.

#### **4.11 Ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando 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.

- Prestación de servicios.- en este grupo contable se registran las ventas de servicios de alquiler. Se miden considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del período sobre el que se informa.

#### **4.12 Costos y gastos**

- 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.

#### **4.13 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.

#### **4.14 Estado de flujo de efectivo**

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

#### **4.15 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.

#### **4.16 Otra información a revelar**

Una entidad revelará, en el resumen de las políticas contables significativas o en otras notas, los juicios, diferentes de aquéllos que involucren estimaciones que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que tengan un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

---

## 5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO

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, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

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

### a) Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados (Nota 8), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

### b) 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.

### c) Riesgos 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.

## 6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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:

### a) **Vidas útiles y valores residuales**

Al final de cada período 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.

### b) **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**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2018	2017
<b>Efectivo</b>		
<b>Bancos nacionales</b>		
Banco de la Producción S.A.	1.229	4.633
<b>Total banco nacionales</b>	<u>1.229</u>	<u>4.633</u>
<b>Total efectivo</b>	<u><u>1.229</u></u>	<u><u>4.633</u></u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, representan valores en el Banco de la Producción S.A., los cuales no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

**8. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2018	2017
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no relacionadas</b>		
Cuentas por cobrar clientes locales (1)	21.470	21.470
Anticipo a proveedores	1.234	1.380
<b>Total clientes y otras cuentas por cobrar no relacionadas</b>	<u><u>22.704</u></u>	<u><u>22.850</u></u>

(1) Corresponden principalmente facturas pendientes de cobro principalmente por asesoría; y, de acuerdo al detalle de clientes por antigüedad el 100% se originan de periodos anteriores.

Al 31 de diciembre del 2018, la Administración de la Compañía no consideró necesario constituir una estimación por deterioro de cuentas por cobrar en virtud de que sus cuentas por cobrar son recuperables en su totalidad. Sin embargo, de acuerdo a la NIIF 9 realizara análisis de pérdidas crediticias esperadas, con la finalidad de determinar posibles deterioro de cartera al cierre del período que se informa.

## 9. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2018	2017
<b>Gastos pagados por anticipado</b>		
Primas de seguros prepagados	1.691	1.735
<b>Total de gastos por anticipado</b>	<b>1.691</b>	<b>1.735</b>

## 10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre		Tasa anual de depreciación
	2018	2017	
<b>Propiedades, planta y equipo</b>			
Muebles y enseres	25.397	25.397	10%
Otros	4.244	4.244	10%
	<b>29.641</b>	<b>29.641</b>	
(-) Depreciación acumulada	(20.816)	(17.852)	
<b>Total propiedades, planta y equipo</b>	<b>8.825</b>	<b>11.789</b>	

Los movimientos del costo y la depreciación acumulada, fueron como sigue:

Concepto	Muebles y enseres	Otras Propiedades Planta y Equipos	Total
<b>Costo</b>			
Saldos al 1 de enero de 2017	25.397	4.244	29.641
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>25.397</b>	<b>4.244</b>	<b>29.641</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>25.397</b>	<b>4.244</b>	<b>29.641</b>
<b>Depreciación acumulada</b>			
Saldos al 1 de enero de 2017	(15.731)	(2.121)	(17.852)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>(15.731)</b>	<b>(2.121)</b>	<b>(17.852)</b>
Gasto o costo del periodo	(2.540)	(424)	(2.964)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>(18.271)</b>	<b>(2.545)</b>	<b>(20.816)</b>
<b>Saldo neto al 31 de diciembre del 2017</b>	<b>9.666</b>	<b>2.123</b>	<b>11.789</b>
<b>Saldo neto al 31 de diciembre del 2018</b>	<b>7.126</b>	<b>1.699</b>	<b>8.825</b>

**11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Propiedades de inversión</b>		
Terrenos (1)	599.908	522.086
Edificios (2)	405.179	424.471
	<b>1.005.087</b>	<b>946.557</b>
(-) Depreciación acumulada	-	(208.208)
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>1.005.087</b>	<b>738.349</b>

- (1) Corresponde a lotes de terreno No. 1-4 en el Fideicomiso Megaplaza y un solar en la Urbanización Capaes, ruta del Spondylus.
- (2) Corresponde a instalaciones ubicadas en la Urbanización El Rio, Vía Samborondon, una suite departamento y estacionamiento No. 4-6 en Terraza Makana Resort, una suite No. L405 en el edificio Pacific Plaza & Suites y estacionamiento en empresarial No.2 E3-17.

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como sigue:

	<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Costo:</b>		
Saldos al 1 de enero	946.557	946.557
Adiciones	147.830	-
Ganancia neta por medición de propiedades de inversión	118.909	
Ajustes	(208.209)	-
<b>Saldo final</b>	<b>1.005.087</b>	<b>946.557</b>
<b>Depreciación acumulada:</b>		
Saldos al 1 de enero	(208.209)	(208.209)
Ajustes	208.209	-
<b>Saldo final</b>	<b>-</b>	<b>(208.209)</b>

## 12. PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2018	2017
<b>Proveedores locales y otras cuentas por pagar no relacionadas</b>			
Proveedores locales	(1)	2.085	929
Anticipos de clientes		545	-
Otras cuentas por pagar	(2)	15.926	467.601
<b>Total proveedores locales y otras cuentas por pagar no relacionadas</b>		<b>18.556</b>	<b>468.530</b>

(1) Corresponden a los valores pendientes de pago a proveedores locales, por la adquisición de bienes y servicios relacionados con la actividad del negocio los cuales serán canceladas dentro del período corriente.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 corresponden a los valores pendientes de pago por concepto de sueldos de enero a diciembre del 2018.

## 13. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2018	2017
<b>Obligaciones por beneficios a empleados</b>			
Obligaciones con el IESS		87	84
Remuneraciones adicionales a empleados	(1)	1.406	1.525
<b>Total obligaciones por beneficios a empleados</b>		<b>1.493</b>	<b>1.609</b>

**14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		<b>Al 31 de diciembre</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Otras cuentas por pagar largo plazo</b>			
Umatac S.A.	(1)	575.476	87.359
Depósitos en garantía por arriendo		500	-
<b>Total otras cuentas por pagar largo plazo</b>		<b>575.976</b>	<b>87.359</b>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 corresponde principalmente a préstamo otorgado por parte de la Compañía Umatac S.A., los cuales serán cancelados de acuerdo al flujo de la compañía.

**15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>Relación</b>	<b>Transacción</b>	<b>Al 31 de diciembre 2018</b>	<b>Al 31 de diciembre 2017</b>
<b>Cuentas por cobrar clientes relacionadas</b>				
Fideicomiso Parqueo Megaplaza	Cliente	Comercial	12.730	12.730
Fideicomiso Oficina Megaplaza	Cliente	Comercial	908	908
			<b>13.638</b>	<b>13.638</b>
<b>Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar relacionadas</b>				
Cesar Mesa Maldonado LP	Accionista	Préstamo	180.375	150.042
Metros Cuadrados S.A. (1)	Otros	Comercial	120.984	-
			<b>301.359</b>	<b>150.042</b>

Las principales transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2018, fueron como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre 2018</u>
<b>Cesión de derechos</b>	
Metros Cuadrados S.A. (1)	120.984
Cesar Mesa Maldonado	<u>3.488</u>
	<u><b>124.472</b></u>

Corresponde a la cuenta por pagar por la cesión de la inversión que mantenía la compañía Metros Cuadrados S.A., en el Fideicomiso Centro de Negocios Colón, la cual corresponde a una suite L405 del Edificio Pacific Plaza & Suites y un estacionamiento No. E3-17 en el Parque Empresarial Dos.

## 16. IMPUESTOS

### 16.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activos por impuestos corrientes</b>		
Crédito tributario IVA por adquisiciones	1.203	156
Crédito tributario por retenciones de IVA	76	-
<b>Total activos por impuestos corrientes (1)</b>	<u><b>1.279</b></u>	<u><b>156</b></u>
<b>Pasivos por impuestos corrientes</b>		
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	34	-
Retenciones en la fuente de IR por pagar	37	5
<b>Total pasivos por impuestos corrientes (2)</b>	<u><b>71</b></u>	<u><b>5</b></u>

Corresponden al registro de IVA en adquisiciones de bienes y servicios y crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta, que no fueron compensadas al cierre del período 2017.

(1) Corresponden a los valores pendientes de pago por retenciones en la fuente de IVA, retenciones en la fuente de impuesto a la renta al cierre del periodo 2018 y 2017.

## 16.2 Conciliación tributaria – Impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2018	2017
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta</b>	<b>74.287</b>	<b>(36.521)</b>
<b>Más (menos) partidas de conciliación:</b>		
(-) Otras rentas exentas	(118.909)	-
(+) Gastos no deducibles	2.198	884
<b>Pérdida sujeta a amortización</b>	<b>(42.424)</b>	<b>(35.637)</b>
Impuesto a la renta causado 25% - 22%		
Anticipo del impuesto a la renta del año	3.368	-
<b>Impuesto a la renta del período</b>	<b>3.368</b>	<b>-</b>
<b>Menos:</b>		
Retenciones en la fuente que le realizaron el ejercicio	(72)	(230)
Crédito tributario años anteriores	(496)	(266)
Pago de anticipo de impuesto a la renta	(3.368)	-
<b>Crédito tributario a favor de la empresa</b>	<b>(568)</b>	<b>(496)</b>

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2018	2017
<b>Crédito tributario de impuesto a la renta al inicio del período</b>	(496)	(266)
Provisión del período	(3.368)	-
Compensación con retenciones en la fuente	(72)	(230)
Pago de anticipo de impuesto a la renta	3.368	-
<b>Crédito tributario de impuesto a la renta al final del período</b>	<b>(568)</b>	<b>(496)</b>

### 16.3 Saldos de impuestos diferidos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2018	2017
<b>Activos por impuestos diferidos</b>		
Amortización por pérdidas	39.879	29.273
Créditos fiscales no utilizados (Impuesto a la renta)	568	496
<b>Total activos por impuestos diferidos</b>	<b>40.447</b>	<b>29.769</b>

(1) El movimiento de activos por impuestos diferidos, fue como sigue:

	Saldo inicial	Generados en el año	Recuperados / Reversados en el año	Saldo final
<b>Al 31 de diciembre del 2018:</b>				
Amortización de pérdidas	29.273	10.606	-	39.879
Créditos fiscales no utilizados (Impuesto a la renta)	496	3.440	(3.368)	568
<b>Total</b>	<b>29.769</b>	<b>14.046</b>	<b>(3.368)</b>	<b>40.447</b>

### 16.4 Amortización de pérdidas

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

### 16.5 Tarifa del impuesto a la renta

#### 16.5.1 Provisión para los años 2018 y 2017

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 25%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que

pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

#### **16.5.2 Anticipo para los años 2018 y 2017**

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en el artículo 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

#### **16.5.3 Pago mínimo de impuesto a las ganancias**

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

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a la renta.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la

---

parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Para el año 2018, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta el valor de US\$3,368; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de 3,368. En consecuencia, la Compañía registró en resultados del ejercicio el valor de US\$3,368 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

#### **16.6 Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Financiera**

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de su constitución y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2015 al 2017.

#### **16.7 Precios de transferencias**

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 y 2017, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

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 US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$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.

Resolución NAC-DGERCGC15-00000455:

---

Artículo 2 (Ámbito de Aplicación): “Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (3,000,000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (15,000,000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia”.

Artículo 3 (Operaciones no contempladas).- “Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al período fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:

2. El sujeto pasivo:

- i. Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
  - ii. Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
  - iii. Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
  - iv. Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
  - v. Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
- o,
- vi. Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.” (lo subrayado y resaltado es nuestro)

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 US\$15.000.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo de Operaciones con Parte Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia.

**17. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 está constituido por 800 acciones ordinarias, nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación respectivamente con un valor nominal de US\$1 cada una.

**18. RESERVA LEGAL**

La Ley de Compañías de 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. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la reserva legal de la Compañía es de US\$400.

**19. RESULTADOS ACUMULADOS****19.1 Utilidades acumuladas**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros.

**20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2018	2017
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>		
Alquiler	901	11.500
<b>Total ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>901</b>	<b>11.500</b>

**21. OTROS INGRESOS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2018	2017
<b>Otros ingresos</b>		
Ganancia neta por medición de propiedades de inversión a valor razonable	118.909	-
<b>Total otros ingresos</b>	<b>118.909</b>	<b>-</b>

**22. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2018	2017
<b>Gastos operacionales y financieros</b>		
Gastos de administración	45.228	46.817
Gastos de ventas	250	1.081
Gastos financieros	45	123
<b>Total ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>45.523</b>	<b>48.021</b>

**23. CONTINGENTES**

Al 31 de diciembre del 2018, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente; o, requieran su revelación.

**24. SANCIONES****De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros**

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

**25. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE**

A la fecha de la emisión de este informe (29 de abril del 2018), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

**26. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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