

# BYGRED S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 3. Efectivo en caja y bancos

*El efectivo y bancos consistían en lo siguiente:*

	2018	2017
	(US DOLARES)	
Caja	4.504	4.065
Bancos	7.029	3.392
	<u>11.533</u>	<u>7.457</u>

### 4. Inversiones Temporales

*Inversiones temporales consistía de lo siguiente:*

	2018	2017
	(US DOLARES)	
Certificado de depósito	70.000	70.000
	<u>70.000</u>	<u>70.000</u>

*En el 2017, Certificado deposito financiero a plazo fijo realizado en marzo 2017, con vencimiento a 1805 días plazo con una tasa 5.25% anual sin restricciones.*

### 5. Deudores comerciales y otras

	2018	2017
	(US DOLARES)	
Cientes Nacionales	580.823	631.252
Cientes Relacionados	0	0
	<u>580.823</u>	<u>631.252</u>
Provisión cuentas dudosas	0	0
Total clientes netos	580.823	631.252
Empleados	0	0
Anticipos		68.300
Otras cuentas por cobrar	7.888	352
	<u>588.711</u>	<u>699.904</u>

BYGRED S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**6. Activos por impuestos corrientes**

*Activos por impuestos consistían de lo siguiente:*

	2018	2017
	(US DOLARES)	
<i>Crédito Tributario IVA</i>	13.010	82.430
<i>Retenciones en la fuente IVA</i>	180	4.190
	<u>13.191</u>	<u>86.620</u>

**7. Propiedades y Equipos**

*Las propiedades y equipos consistían de lo siguiente:*

	2018	2017
	(US DOLARES)	
<i>Terrenos</i>	207.469	207.469
<i>Edificio</i>	947.041	947.041
<i>Vehículo</i>	-	-
<i>Muebles y Equipo</i>	56.121	47.876
<i>Equipo de Comunicación</i>	4.842	4.842
<i>Instalaciones</i>	93.099	51.503
	<u>1.308.573</u>	<u>1.258.733</u>
<i>Depreciación acumulada</i>	<u>(148.041)</u>	<u>(119.658)</u>
	<u>1.160.532</u>	<u>1.139.075</u>

## BYGRED S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 8. Cuentas por cobrar relacionadas

*Cuentas por cobrar relacionadas no tienen fecha de vencimiento y no genera interés.*

#### 9. Cuentas por cobrar no relacionadas

*Cuentas por cobrar no relacionadas estaba conformado por:*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US DOLARES)	
TUTORAMON S.A.	<b>89.527</b>	89.527
TAMPOLI S.A.	<b>11.120</b>	11.120
ASOC. DE PROPIETARIOS URB.LA MARTINA	<b>1.012</b>	5.724
OTRAS	<b>375</b>	
	<u><b>102.034</b></u>	<u>106.371</u>

*Cuentas por cobrar no relacionada no tiene fecha de vencimiento y no genera interés.*

#### 10. Inventarios, Proyecto inmobiliario.

*Inventarios, Proyecto inmobiliario estaba conformado por:*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US DOLARES)	
Materiales de construcción	230.500	284.951
Viviendas y condominios en proceso	5.260.638	4.536.019
Viviendas terminadas	54.179	54.148
	<u><b>5.545.318</b></u>	<u>4.875.118</u>

*Materia prima, corresponde principalmente materiales de construcción que se necesita para la obra y terminación. Esta registrado al costo de adquisición y sobre ellos no existe gravamen alguno.*

*Productos en proceso, corresponde al avance de obra del proyecto, del cual esta .....% terminación según reportes de fiscalización.*

*El desglose de productos en proceso estaba conformado por:*

# BYGRED S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

	2018	2017
	(US DOLARES)	
Urbanización	3.361.588	2.863.706
Proyecto condominio	101.321	101.321
Terrenos	908.720	954.385
Vivienda	1.184.031	616.608
	<u>5.555.659</u>	<u>4.536.019</u>

### 11. Préstamos financieros

	2018	2017
	(US DOLARES)	
<b><u>Fideicomiso Mercantil Banco del Pacifico</u></b>	<b>335.216</b>	<b>514.136</b>
Fideicomiso conformado por la adquisición de 554 solares del conijunto residencial "Balcone de panorama" ubicado en el cantón Durán. Valor original del préstamo original del préstamo \$ 1.305.000 a 180 meses al 9,78 % a 180 días		
<b><u>Banco Promerica</u></b>	<b>725.799</b>	<b>930.331</b>
Crédito original \$ 1200.000 con vencimiento a 60 meses que vence en junio del 2021, con una tasa del 8,95% reajutable y con garantía hipotecaria		
<b><u>Banco Promerica</u></b>	<b>180.667</b>	<b>248.750</b>
Crédito original \$ 250,000 con vencimiento a 36 meses que vence en noviembre del 2020, con una tasa del 8,95% reajutable y con garantía hipotecaria.		
<b><u>Banco Promerica</u></b>	<b>2.177.284</b>	<b>2.680.100</b>
Crédito original \$ 3,000,000 con vencimiento a 60 meses, que vence en julio del 2022, con una tasa del 8,95% reajutable y con garantía hipotecaria		
<b><u>Banco Produbanco</u></b>	<b>925.049</b>	
Crédito original \$ 1,005.025 con vencimiento a 60 meses, que vence en Mayo del 2023, con una tasa del 9,76% reajutable y con garantía hipotecaria		
	<u>4.344.015</u>	<u>4.373.317</u>



# BYGRED S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 12. Anticipos de clientes

	2018	2017
Anticipos de clientes viviendas	684.242	630.763
Anticipos de clientes viviendas dadas de baja	124.554	156764
Anticipos otros clientes (préstamos)	2.002.901	2.211.203
	<b>2.811.697</b>	<b>2.998.730</b>

### 13. Obligación por beneficios definidos

*Obligación por beneficios definidos estaba conformado por:*

	2018	2017
Nomina por pagar	226	
Decimo tercer sueldo	337	1100
Décimo cuarto sueldo	1.930	2031
Vacaciones	526	235
Utilidades	57.114	59114
	<b>60.133</b>	<b>62.480</b>
No corriente:		
Jubilación patronal	478	478
Desahucio	14	213
	<b>492</b>	<b>691</b>

### 14. Patrimonio

#### *Capital Pagado*

*Al 31 de diciembre del 2017, el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00. La estructura accionaria es como sigue:*

Nacionalidad	% Participación			Valor Nominal			
	2018	2017	2016	2018	2017	2016	
Dompucorp S.A.	Ecuador	10,00%	10,00%	10,00%	80	80	80
Godwin Enterprises	Panama	90,00%	90,00%	90,00%	720	720	720
		<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>

## BYGRED S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### Reserva legal

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

#### Reserva facultativa:

*Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas.*

### 15. Ventas y Costo de venta

	2018	2017
<b>Ventas</b>	<b>1.374.578</b>	<b>2.704.429</b>
<b>Costo de venta</b>		
Terreno	312.796	679.346
Construcción	634.700	1.238.442
	<b>947.496</b>	<b>1.917.788</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>427.082</b>	<b>786.641</b>

### 16. Gastos Administración

*Gastos de administración estaba conformado por:*

	2018	2017
	(US DOLARES)	
Sueldos y salarios	167.916	187.743
Beneficios sociales y otros	16.609	19.999
Gastos Operacionales Urbanización	120.624	687.773
Servicios Públicos		3.051
Impuestos y contribuciones	65.728	87.933
Otros Gastos	73.072	123.033
	<b>443.949</b>	<b>1.109.532</b>

BYGRED S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### **17. Precios de transferencia**

*De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, del exterior 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, el cual determina si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas del exterior durante el año 2018, no supera los importes acumulados antes mencionados.*

### **18. Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera**

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

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

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

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

*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:*

- *Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:*
  - *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*



## BYGRED S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

*empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.*

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

#### 20. Reformas a varios cuerpos legales.-

##### **Impuesto a la renta**

##### Ingresos

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



## BYGRED S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

- *Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.*

#### Gastos Deducibles

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

#### Tarifa

- *La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.*

#### Utilidad en la enajenación de acciones:

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

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

#### Anticipo de Impuesto a la Renta:

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

#### Impuesto al Valor Agregado:

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

## BYGRED S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### Impuesto a la Salida de Divisas:

- *Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.*
- *Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.*
- *Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.*

#### **21. Instrumentos Financieros**

##### Gestión de riesgos financieros

*Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos en la tasa de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata*

*de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.*

*La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Administración de la Compañía. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los funcionarios de la Compañía, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Presidente 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.*

##### Riesgos en las tasas de interés

*La Compañía considera que el riesgo de tasa de interés es bajo debido a que la Compañía maneja obligaciones financieras a tasas de interés fijas. El riesgo de tasas de interés es manejado por la Compañía manteniendo una combinación de fuentes de financiamiento y a diferentes plazos.*

##### Riesgo de crédito

*El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.*

*La exposición al riesgo sobre los saldos por cobrar que mantiene la Compañía es mitigado a través del monitoreo y gestiones de cobro efectuadas por la Administración, reduciéndolo a bajo.*

*Respecto a bancos e instituciones financieras, la Compañía acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo.*



BYGRED S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Riesgo de liquidez

*La Gerencia Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la cual ha establecido un marco de trabajo apropiado, de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.*

*La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas. Facilidades financieras y de préstamo, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.*

**22. 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 (Mayo 24 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la administración pueda tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.*



---

Fany Villagrán Martínez  
Gerente General



---

Pedro González Enríquez  
Contador General