

# **PREDIALBIENES CIA. LTDA.**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Año terminado al  
31 de diciembre de 2018

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Socios  
**PREDIALBIENES CIA. LTDA.**  
Guayaquil, Ecuador

**Opinión:**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PREDIALBIENES CIA. LTDA.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **PREDIALBIENES CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2018, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

**Base para la opinión:**

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

**Asuntos clave de auditoría:**

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.
5. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

### **Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:**

6. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones 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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
8. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del Auditor sobre 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 incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
10. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:
  - 10.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
  - 10.2. Obtuvimos 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 Compañía.

- 10.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
- 10.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de 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 o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- 10.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
11. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

12. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la entidad en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

*PKF Ecuador Co.*

13 de abril de 2019  
Guayaquil, Ecuador



Manuel García Andrade  
Superintendencia de Compañías, Valores y  
Seguros No.02

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota D)		
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota E)	144.748	208.154
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	12.627	11.120
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>157.375</b>	<b>228.336</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Propiedad y equipo (Nota F)	193.014	210.448
Inversiones en activos financieros (Nota G)	578.591	537.541
Otros activos no corrientes	22.000	67.000
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>793.605</b>	<b>814.989</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>950.980</b>	<b>1.043.325</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas	5.330	8.114
Otras obligaciones corrientes	2	16
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>5.332</b>	<b>8.130</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Obligaciones a largo plazo	2.980	2.980
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>2.980</b>	<b>2.980</b>
<b>PATRIMONIO (Nota I)</b>		
Capital social	912.344	912.344
Reserva legal	9.177	9.177
Resultados acumulados	21.147	110.694
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>942.668</b>	<b>1.032.215</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>950.980</b>	<b>1.043.325</b>



Elizabeth Altamirano  
Gerente General



Lellan S.A.  
Contador

**PREDIALBIENES CÍA. LTDA.**

5

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	21.674	17.131
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS (Nota J)	47.366	45.216
PÉRDIDA OPERACIONAL	(25.692)	(28.085)
OTROS INGRESOS (Nota K)	46.840	140.570
UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>21.148</u>	<u>112.485</u>

  
\_\_\_\_\_  
Elizabeth Altamirano  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Lellan S.A.  
Contador

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva Legal	Resultados Acumulados
Saldo al 1 de enero de 2017	912.344	9.177	-1.791
Utilidad del ejercicio			112.485
Saldo al 31 de diciembre de 2017	912.344	9.177	110.694
Pago de Dividendos			(110.694)
Utilidad del ejercicio			21.148
Saldo al 31 de diciembre de 2018	912.344	9.177	21.148

  
Elizabeth Altamirano  
Gerente General



Lellan S.A.  
Contador

PREDIALBIENES CÍA. LTDA.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes	21.646	186.715
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(90.842)	(32.943)
Otros ingresos	157.534	28.182
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>88.338</b>	<b>181.954</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Inversiones a largo plazo neto	(41.050)	(292.700)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(41.050)</b>	<b>(292.700)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Dividendos pagados	(110.694)	
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>(110.694)</b>	
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>(63.406)</b>	<b>(110.746)</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>208.154</b>	<b>318.900</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>144.748</b>	<b>208.154</b>



Elizabeth Altamirano  
Gerente General



Lellan S.A.  
Contador

**PREDIALBIENES CÍA. LTDA.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
 (Expresados en USDólares)

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		
Depreciación	21.148	112.485
	<u>17.434</u>	<u>12.974</u>
	<u>38.582</u>	<u>125.459</u>
<b>Cambios netos en activos y pasivos corrientes:</b>		
Cuentas y documentos por cobrar	52.554	54.480
Cuentas y documentos por pagar	(2.798)	2.015
	<u>49.756</u>	<u>56.495</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>88.338</u>	<u>181.954</u>

*Elizabeth H. Moreno*

Elizabeth Altamirano  
 Gerente General

*Lellan S.A.*

Lellan S.A.  
 Contador

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresadas en USDólares)

**A. PREDIALBIENES CIA. LTDA.:**

La Compañía fue constituida el 20 de septiembre de 2007, de nacionalidad ecuatoriana y su domicilio principal en la ciudad de Guayaquil. Fue inscrita en el Registro Mercantil el 4 de octubre de 2007, siendo su actividad económica principal la compraventa, corretaje, administración, arrendamiento, permuta, agenciamiento, explotación y anticresis de bienes inmuebles. Según su objeto social de constitución, la Compañía se dedicará también al desarrollo de proyectos de construcción y remodelación de toda clase de edificaciones, a la construcción y remodelación de toda clase de inmuebles, entre otras actividades relacionadas con el sector de la construcción.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 24 de marzo de 2019 por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Socios para su aprobación definitiva.

**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen aquellos activos financieros líquidos y saldos por depósitos en instituciones financieras locales. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Activo financiero: Comprenden las cuentas y documentos por cobrar a clientes y relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se reconocen como corrientes pues son exigibles en menos de doce meses.

Las cuentas por cobrar clientes, se derivan del servicio de alquiler de inmuebles en el curso normal de operaciones. Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor de negociación el cual no difiere significativamente de su costo amortizado.

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**  
(Continuación)

La Compañía no reconoce un deterioro sobre sus activos financieros, pues la administración estima que sus cuentas por cobrar tienen una alta probabilidad de recuperación.

Inversiones en activos financieros. Incluyen los activos financieros que no cotizan en un mercado público de valores (sin cotización pública) y cuyo valor razonable no pueda medirse de otra forma con fiabilidad, los cuales deberán medirse al costo menos deterioro del valor. Incluye el valor de las acciones no preferentes sin opción de venta, y otras acciones que no cotizan en bolsa.

Se reconocen en el momento en que la Compañía, obtiene el derecho a recibir en el futuro flujos de efectivo de la inversión, lo cual ocurre cuando se realiza el pago. Si se adquieren inversiones de empresas ya constituidas se reconoce por el valor pagado por ellas, en los demás casos se reconocen por el valor nominal desembolsado.

La Compañía no ejerce influencia significativa ni tiene control sobre las empresas invertidas, por lo que no las clasifica como asociadas ni tampoco como subsidiarias.

Propiedades y equipos: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Su reconocimiento posterior es al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

La vida útil promedio estimada de estas propiedades y equipos es la siguiente:

<u>Activos</u>	<u>Vida útil</u>
Edificios	20
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5

La depreciación de las propiedades y equipos es calculada en línea recta. La Administración no estableció un valor residual al costo de los activos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil no es significativo.

El gasto por depreciación de las propiedades y equipos se lo registra en los resultados del año. De igual manera las pérdidas y ganancias por la venta, que se calcula comparando la contraprestación obtenida con el valor en libros.

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**  
(Continuación)

La vida útil, el método de depreciación y el valor residual se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual, respectivamente. Si procede, se ajustan de forma prospectiva. Por otra parte, cuando el valor en libros de un activo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Pasivos financieros: Los pasivos financieros comprenden cuentas y documentos por pagar proveedores y relacionadas. Las cuentas por pagar proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio y no devengan intereses. Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

La Compañía reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a pagar el pasivo.

Las cuentas por pagar a relacionadas comprenden obligaciones por préstamos. Se reconocen a su valor nominal y no tienen fecha de vencimiento definida ni generan intereses.

Beneficios a empleados: La Compañía no mantiene empleados en nómina, por lo que no le es aplicable el reconocimiento de los beneficios sociales corrientes y no corrientes determinados por la normativa laboral vigente.

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible.

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentada la declaración de impuesto a la renta.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos de actividades ordinarias se contabilizan en base al método de devengado y se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, lo que ocurre generalmente cuando se emite la factura.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes a los arrendamientos operativos se reconocen mensualmente según lo establecido en el contrato.

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**  
(Continuación)

Costos y gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): No se han emitido nuevos pronunciamientos de las NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad espera comenzar su próxima revisión completa a principios del 2019.

**C. INFORMACION SOBRE LAS FUENTES CLAVE DE INCERTIDUMBRE EN LAS ESTIMACIONES Y JUICIOS:**

A continuación se presentan la estimación y juicio contable que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota B.

**D. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja		300	300
Banco local	(1)	144,448	207,854
		<u>144,748</u>	<u>208,154</u>

(1) Corresponde a saldo conciliado en cuenta corriente 02013018120 de Banco de la Producción S.A. Produbanco.

**E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes		7,898	7,870
Intereses por cobrar	(1)	4,729	3,250
		<u>12,627</u>	<u>11,120</u>

(1) Corresponde a intereses generados en portafolio de inversiones (Ver Nota G).

**F. PROPIEDAD Y EQUIPO:**

	<u>Saldo al</u> <u>01/01/2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2018</u>
Edificios	341,961		341,961
Muebles y enseres	1,625		1,625
Vehículos	15,323		15,323
Instalaciones	3,360		3,360
	<u>362,269</u>		<u>362,269</u>
(-) Depreciación acumulada	151,821	17,434	169,255
	<u>210,448</u>	<u>17,434</u>	<u>193,014</u>

**G. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS:**

Institución	Fecha		Tasa	Valor Nominal (US\$)	Al 31 de diciembre de	
	Inicio	Vencimiento			2018	2017
Emisores del Litoral S.A	01/03/2014	11/03/2020	8.00%	68.806		
Centuriosa S.A	01/03/2014	11/03/2019	8.00%	68.806	107.660	102.564
Esculepto S.A	08/03/2013	08/03/2018	8.00%	19.039	3.748	18.962
Inductor Industrial del Sur S.A	31/08/2012	31/08/2017	7.50%			18.962
Lira S.A	26/10/2012	26/10/2018	8.00%	73.056	1.126	954
Tatoneel S.A	29/04/2018	29/04/2020	8.00%	50.332		5.698
Excelut S.A	27/05/2014	27/05/2019	8.00%	23.319		
Quimpac S.A	18/07/2014	18/07/2019	8.00%	59.389	23.319	25.334
Corporación El Rosado S.A	21/09/2015	21/09/2019	8.00%	60.642	7.527	46.435
Motortrack S.A	06/03/2015	06/03/2018	7.00%		38.707	21.032
Avícola Fernández S.A	06/03/2017	06/03/2018	8.00%	70.452		44.810
Hydrapac S.A	06/03/2017	06/03/2018	8.00%	15.192	11.226	26.377
South Ecuameridian S.A.	06/03/2017	06/03/2018	8.00%	15.192	2.791	21.789
Efectivo	06/03/2017	06/03/2018	8.00%	15.192	47.501	84.317
Aroma S.A	31/08/2017	31/08/2021	8.00%	15.192	47.861	66.891
Megaproductos S.A.	25/10/2018	25/10/2022	8.00%	47.419	46.755	34.011
Electrocables	14/03/2018	14/03/2023	8.00%	57.583	6.303	18.347
Humanitas	01/11/2017	01/11/2021	8.00%	87.512	47.419	
			8.00%	41.563	57.583	
					87.512	
					41.563	
					578.591	537.541

**H. PATRIMONIO:**

**Capital social:** El capital social está constituido por 912,344 participaciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una.

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 5% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Resultados acumulados:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

**I. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS:**

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Honorarios	3,620	11,101
Suministros y materiales	587	1,180
Depreciación	17,434	12,974
Mantenimiento	1,908	4,827
Otros	23,817	15,134
	47,366	45,216

**OTROS INGRESOS:**

Incluye principalmente intereses ganados en inversiones.

**K. IMPUESTO A LA RENTA:**

La Compañía no generó base imponible para el cálculo del impuesto a la renta del ejercicio económico 2018, puesto que sus ingresos provinieron principalmente de la enajenación ocasional de un bien inmueble

**L. ASUNTOS TRIBUTARIOS:**

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018. A continuación algunos de los principales cambios.

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituye gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.
- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
  - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
  - Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
  - Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
  - Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.
- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
  - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
  - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
  - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.

L. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinviertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general) A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades
- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.
- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.
- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad; y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

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

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un período de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.
- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

L. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.
- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
  - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
  - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.
- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%.
- Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 617 del 18 de diciembre de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, y establece los procedimientos para operativizar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones. Entre algunos aspectos que contempla el Reglamento están:

- Se clarifica el concepto de nueva inversión: prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.
- Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.
- El incentivo para la exoneración del Impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
- Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.
- Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.

**L. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)**

**Precios de transferencia:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

**M. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:**

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte integrante de un Grupo Económico, no deberá presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

**N. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.