

BARDETTICORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1 – ACTIVIDAD ECONOMICA

La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 1 de septiembre del 2011 con el nombre de BARDETTICORP S.A. e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 12 de octubre del 2011. Su actividad económica principal es la de proyectos de construcción.

Los estados financieros de la compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 12 de febrero del 2020.

ASPECTOS ECONOMICOS. En el mes de octubre 2019(11 días) el país vivió manifestaciones, que llevaba consigo la eliminación del subsidio de los combustibles y la creación de nuevos impuestos para reducir la brecha fiscal, que el gobierno había promulgado en el Decreto 883. Manifestaciones que conllevaron a causar daños significativos en edificios públicos y medios de comunicación, básicamente en la capital de la república y otras ciudades de la sierra. Esto originó que el gobierno suspenda la aplicación de las medidas que había decretado, lo que produjo que en el mes de octubre 2019, según analistas, se hayan reducido ventas estimadas del sector formal de la economía por alrededor de \$ 1.000 millones; así como la producción petrolera también se afectó por la toma y cierre de en la Amazonía de pozos petroleros durante el paro.

La eliminación del Decreto 883, conllevó al gobierno enviar a la Asamblea Nacional un Proyecto de Ley denominado de Crecimiento Económico con el carácter de urgencia, que contenía reformas en el ámbito tributario, así como al funcionamiento del Banco Central del Ecuador, al Código Orgánico Monetario y Financiero y al Código de Planificación y Finanzas Públicas, a fin de poder cumplir con los compromisos firmados con el Fondo Monetario Internacional. Este proyecto no fue aprobado por la Asamblea.

Finalmente, el Ejecutivo remitió un nuevo Proyecto de Ley denominado de "Simplicidad y Progresividad Tributaria", entre los principales aspectos de carácter tributaria se estableció un impuesto especial por 3 años para las empresas con ventas anuales de más de \$ 1.000.000; la Ley también contempla la eliminación del anticipo del impuesto a la renta. La creación de esta Ley estima una recaudación de tributos para el año 2020 por \$ 620 millones.

En febrero del 2019, el gobierno llegó a un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional y organismos multilaterales para recibir préstamos por \$ 10.200 millones.

A diciembre 31 de 2019, la inflación anual se ubicó en el -0.07% (2018: 0.27%), según el INEC.

CIFRAS DEL BANCO CENTRAL.

El producto interno bruto fue de \$ 107.349 millones, que representó con respecto al año 2018, un decrecimiento del 0.2%.

La balanza comercial a diciembre 31 del 2019 se ubicó en \$ 855.2 millones, originando un crecimiento del 297.7% con respecto al año 2018 (-475.9 millones).

BARDETTICORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

El precio del barril del petróleo se situó a diciembre 31 del 2019 en \$ 54 a diciembre 31, 2019

2 – BASE DE PRESENTACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1 Declaración de cumplimiento y Base de medición.

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los presentes estados financieros han sido preparados en base del costo histórico. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación originada a cambio de bienes y servicios. El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por cancelar un pasivo. Los estados financieros se presentan en dólares de los E.U.A. El dólar de los E.U.A. es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la compañía.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Instrumentos financieros.

Representa cualquier contrato que dé lugar a un activo o pasivo financiero en la compañía, o a un instrumento de patrimonio en otra compañía.

El efectivo y equivalente de efectivo, así como las cuentas por cobrar comerciales constituyen los activos financieros de la compañía. Se incluye caja y bancos, y si lo hubiere inversiones temporales con vencimientos menores a tres meses, así como otros valores de alta liquidez.

2.3 Propiedades, planta y equipo.

Las propiedades y equipos son activos tangibles mantenidos por más de un periodo contable que se utilizan en la producción de bienes y servicios, o para la administración, tal como lo establece la NIC 16. Las propiedades y equipos se presentan a su valor razonable, y están registrados al precio de adquisición más todos los costos necesarios para su funcionamiento, menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, si la hubiere.

Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedad, planta y equipo, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocida en los resultados del año.

En caso de venta o retiro posterior de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva por revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

BARDETTI CORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

La compañía al 31 de diciembre del 2019, concluyó la construcción del centro comercial Plaza Desing.

2.4 Impuesto a las ganancias.

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos exentos de impuesto a la renta o de gastos no considerados deducibles.

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. Si las utilidades son reinvertidas la tasa de impuesto a la renta se reduce en 10 puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma tributaria que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor se lo determina en base a las cifras reportadas en el año anterior sobre el 0,4% del total de los activos y del total de ingresos gravables: 6,2% sobre el total de costos y gastos, así como sobre el total del patrimonio.

A partir del ejercicio económico del 2019, los valores pagados por concepto de anticipo de impuesto a la renta constituyen crédito tributario.

A la fecha de la situación financiera, la compañía no presenta diferencias temporales o pérdidas tributarias trasladables a períodos futuros que originen el reconocimiento de impuestos diferidos activos o pasivos.

2.5 Participación a los trabajadores.

Se calcula aplicando la tasa del 15%. El 10% será destinado para todos los trabajadores y el 5% restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares. El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores es tratado como un beneficio a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

La compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia.

2.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en el estado de resultado considerando los siguientes criterios: (a) Es probable que la compañía perciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción, y (b) El importe de los ingresos puede ser cuantificado con fiabilidad.

2.7 Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago. En el estado de resultado se reconoce un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficio económico futuro.

2.8 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). - Al 31 de diciembre del 2019, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

normas existentes que no han entrado en vigencia y que la compañía no ha adoptado con anticipación.

Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir del 2020:

- Enmienda NIC 1(Presentación de los estados financieros): Definición de Material o con Importancia Relativa
- Enmienda NIC 8 (Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores): Definición de Material o con Importancia Relativa.
- Enmienda NIIF 3: Combinaciones de negocios.
- CINIIF 23: Las incertidumbres frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
- NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7: Reformas relacionadas a las tasas de interés referenciales
- Enmienda Marco Conceptual: Revisado

Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir del 2021:

- NIIF 17: Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros"

La compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejorías e interpretaciones a las normas existentes antes descritas, no tendrá efecto significativo en los estados financieros.

3 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

En aplicación de las políticas de la empresa, que son descritas en la nota 2, requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y criterios usados 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 con las circunstancias, y lo efectúa considerando un modelo de negocio en marcha. La compañía no ha identificado indicios de pérdidas por deterioro de sus activos.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgo de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera tiene a su cargo la administración de riesgos, evaluándolos y mitigándolos los mismos.

La administración de riesgos incluye: Riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de tasa de interés, riesgo de liquidez.

4.1 Riesgo de cambio.- La transacciones son pactadas en US\$ Dólares, en consecuencia no tiene exposición al riesgo cambiario.

4.2 Riesgo de crédito.- El riesgo de crédito, es el riesgo de pérdida financiera y la contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales

BARIETTICORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

y se origina principalmente en la cuentas por cobros comerciales y el efectivo en caja y bancos. A diciembre 31 del 2015, no se reporta un riesgo material de crédito.

4.3 Riesgo de liquidez - El riesgo de liquidez, es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones financieras, que son liquidadas con suficiente efectivo, así como tener la posibilidad de obtener una adecuada fuente de crédito. La Compañía cuenta con buenos niveles de efectivo y de líneas de créditos disponibles.

4.4 Riesgo de tasa de interés- Surge de las obligaciones financieras. La Compañía está dentro del segmento corporativo con tasas competitivas, debido a su fortaleza financiera y puntual cumplimiento de sus obligaciones. La Compañía analiza y evalúa continuamente su impacto en el flujo de efectivo y por ende en el desarrollo de su actividad económica.

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de efectivo o equivalente de efectivo, es el efectivo en bancos es de libre disponibilidad (incluye caja y bancos), y si lo hubiere inversiones con vencimientos mayores a tres meses, desde la fecha de origen, así como otros valores de alta liquidez.

6 CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 cuentas por cobrar, se resume como sigue:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-------------------|-----------------|------------------|
| Deudores vencidos | 9.277,62 | 10.388,82 |
| Total | <u>9.277,62</u> | <u>10.388,82</u> |

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen de propiedades y equipo, es como sigue:

| | <u>Dic 2018</u> | <u>Adiciones</u> | <u>Transferencias</u> | <u>Dic 2019</u> |
|---------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| Edificaciones | 2.793.785,43 | 9.796,87 | - | 2.803.582,30 |
| (-)Depreciación acumulada | <u>(526.457,89)</u> | <u>(140.307,53)</u> | - | <u>(666.765,42)</u> |
| Total | <u>2.267.327,54</u> | <u>(130.510,66)</u> | - | <u>2.138.816,88</u> |

| | <u>Dic 2017</u> | <u>Adiciones</u> | <u>Transferencias</u> | <u>Dic 2018</u> |
|---------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| Edificaciones | 2.793.785,43 | - | - | 2.793.785,43 |
| (-)Depreciación acumulada | <u>(383.496,89)</u> | <u>(142.991,01)</u> | - | <u>(526.457,89)</u> |
| Total | <u>2.410.316,65</u> | <u>(142.991,01)</u> | - | <u>2.267.327,54</u> |

BARDETTI CORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

8. DERECHOS FIDUCARIOS

A diciembre 31 del 2019 y 2018 representan \$ 1.938 470,64. El Fideicomiso Design Plaza es administrado por la Fiduciaria AFPV Administradora de Fondos y Fideicomiso, constituido mediante escritura pública de fecha 27 de agosto 2013, otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Guayaquil.

El objeto inicial del Fideicomiso es la realización y desarrollo de un centro comercial a través de los mecanismos contemplados en el Fideicomiso, y que reciba, administre y destine la totalidad de los ingresos conforme las instrucciones señaladas en el contrato.

El bien transferido al Fideicomiso Design Plaza que es de su exclusiva propiedad lo constituye un bien inmueble ubicado en la Avenida León Febres Cordero de la parroquia la Aurora del cantón Daule provincia del Guayas.

El Fideicomiso Design Plaza, mediante Escrituras públicas de fecha 6 de octubre del 2014, en la Notaría Cuarta del cantón Daule, constituye los Fideicomiso Mercantiles de administración Design Plaza I, Design Plaza II, Design Plaza III y Design Plaza IV, inscritos en el Registro de la propiedad del cantón Daule el 20 de diciembre del 2014, aportando a cada uno de ellos el 100% de la cuota indivisa de propiedad del inmueble.

A diciembre 31 del 2019 el Fideicomiso mantiene en su patrimonio los derechos fiduciarios de los nuevos Fideicomisos constituidos.

El Fideicomiso estará vigente hasta que existan bienes en su patrimonio, sin exceder el plazo establecido por la ley.

A diciembre 31, 2019 el patrimonio neto de los derechos fiduciarios según los estados financieros del Fideicomiso Plaza Design es de \$ 2.908.608,63, que incluye Resultados acumulados por \$ 989 147,64 (2018: \$ 2.256 962,02).

9. PRESTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, préstamos bancarios se forman de la siguiente manera

| Año 2019: | Porción Corriente | Porción Largo Plazo | Total |
|---|------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Préstamo hipotecario, tasa de interés efectiva del 9,11% anual reajustable con pago mensual de capital e intereses. | <u>414.000,00</u> | <u>172.500,00</u> | <u>586.500,00</u> |

Desglose de la deuda a largo plazo:
Año 2021 \$ 172.500,00

BARDETTICORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019****9. PRESTAMOS BANCARIOS**

(Continuación)

Año 2018:

| | <u>Porción</u> <u>Corriente</u> | <u>Porción</u> <u>Largo Plazo</u> | <u>Total</u> |
|--|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Préstamo hipotecario, tasa de interés efectiva del 9,11% anual; reajustable, con pago mensual de capital e intereses | <u>414.000,00</u> | <u>586.500,00</u> | <u>1.000.500,00</u> |

Desglose de la deuda a largo plazo:

| |
|------------------------|
| Año 2020 \$ 414.000,00 |
| 2021 172.500,00 |

10. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como se detalla a continuación:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Anticipo de clientes, compra de locales | 883.857,00 | 883.857,00 |
| Compañía relacionada | 46.572,95 | - |
| Intereses | 149.630,00 | - |
| Otros | 48.819,93 | 222.937,44 |
| Total | <u>1.128.879,88</u> | <u>1.106.794,44</u> |

En el año 2020, el Fideicomiso liquidará derechos fiduciarios relacionados con los anticipos de clientes.

11. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|
| Accionistas: | | |
| Abindir S.A. | 612.438,28 | 564.165,00 |
| Tetrose S.A. | 612.438,28 | 564.165,00 |
| Miamarion S.A. | 612.438,28 | 564.165,00 |
| Univercorpsa S.A. | 612.438,26 | 564.165,00 |
| Total | <u>2.449.753,10</u> | <u>2.256.660,00</u> |

Corresponde a préstamos otorgados que fueron destinados para la construcción del centro comercial Design Plaza; centro comercial terminado en el 2015. Los préstamos no generan intereses.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

12. IMPUESTOS

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Activos por impuesto corriente: | | |
| Crédito fiscal por impuesto a valor agregado | 67.847,42 | 114.815,29 |
| Retenciones en la fuente Impuesto a la renta | 43.404,91 | 42.828,34 |
| Retenciones en la fuente IVA | 50.109,99 | 47.228,93 |
| Total | <u>161.362,32</u> | <u>204.872,56</u> |
| Pasivos por impuesto corriente: | | |
| Retenciones por impuesto a la renta e IVA | 4.467,40 | 12.017,13 |
| Impuesto a la renta del ejercicio | 7.385,53 | 21.339,79 |
| Total | <u>11.852,93</u> | <u>33.356,92</u> |

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Utilidad antes de impuesto a la renta | 24.079,00 | 85.663,81 |
| Más.-Gasto no deducible | <u>3.491,62</u> | <u>7.858,96</u> |
| Utilidad (Pérdida) gravable | <u>33.570,62</u> | <u>93.522,77</u> |
| Impuesto a la renta causado | 7.385,53 | 20.575,01 |
| Anticipo mínimo presente ejercicio | - | 21.339,79 |
| Menos.- Retenciones en la fuente | <u>(43.404,91)</u> | <u>(42.828,34)</u> |
| Saldo a (favor) o a pagar | <u>136.019,38</u> | <u>(21.486,55)</u> |

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno, la tarifa de impuesto a la renta será de la siguiente manera: 25% de la utilidad gravable que corresponde a los accionistas ecuatorianos; y 28% se aplicará a la utilidad gravable que corresponde a accionistas extranjeros.

La Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria publicada en el suplemento del registro oficial 111 de diciembre 31, 2019, estableció que el pago del anticipo de impuesto a la renta podrá anticiparse voluntariamente y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuada en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.

Disposición interpretativa del Art. 94 del Código Tributario.- Interpretese el art. 94 del Código Tributario en el sentido de que en los casos en que los contribuyentes hayan sustentado costos o gastos inexistentes y/o en facturas emitidas por empresas inexistentes, fantasma o supuestas, se entenderá que se ha dejado de declarar en parte el tributo, y por lo tanto se aplicará la caducidad de 6 años respecto de la facultad determinadora de la Administración Tributaria.

BARDETTICORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

13. INGRESOS

Los ingresos por el año 2019 y 2018, se descompone de la siguiente manera:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Facturación por concesión local | 544.959,39 | 536.430,45 |
| Facturación cuota mantenimiento local | 30.414,90 | 123.909,60 |
| Otros ingresos | <u>16.524,39</u> | <u>34.050,78</u> |
| Total | <u>591.898,68</u> | <u>694.390,83</u> |

Los valores facturados por la empresa están amparados en el contrato de Comodato Precario y Cesión de derechos suscrito con los Fideicomisos representados por la Fiduciaria AFPV, contratos debidamente notariados. Los Fideicomisos son propietarios del 100% de los inmuebles alquilados.

El Comodatario, esto es Bardetticorp, hace uso y goce y es propietario de todos los frutos, beneficios y réditos que genere los locales comerciales alquilados, de acuerdo al contrato de Comodato Precario y Cesión de Derecho.

14. PATRIMONIO

Capital Social

A diciembre 31 del 2019 el capital social está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.

15. HECHOS POSTERIORES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero del 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 28, 2020), el gobierno Ecuatoriano dispuso el 11 de marzo el estado de emergencia sanitaria y decretó el 16 de marzo de 2020 es estado de excepción por calamidad doméstica pública, originada en la declaración de pandemia declarada el 11 de marzo del año 2020 por la Organización Mundial de la Salud (OMS).


Ing. Alejandro Orrantia Morla
Presidente


Karina Guagua
CPA
Contadora