

INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

*Informe de los Auditores Independientes
a los Estados Financieros por el año
terminado al 31 de diciembre de 2018*

INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

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

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes:	1 - 3
Estado de situación financiera:	4 - 5
Estado de resultado integral:	6
Estado de cambios en el patrimonio:	7
Estado de flujos de efectivo:	8
Notas a los estados financieros:	9 - 23

Abreviaturas

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	Pequeñas y Medianas Empresas
SRI	Servicio de Rentas Internas
CFN	Corporación Financiera Nacional
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
LORTI	Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
RLORTI	Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
IVA	Impuesto al Valor Agregado
RNAE	Registro Nacional de Auditores Externos
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
ISD	Impuesto a la Salida de Divisas
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la junta de accionistas de
INMOBILIARIA BAVARIA S.A.:

Opinión

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

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

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de INMOBILIARIA BAVARIA S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otros asuntos

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión limpia el 6 de abril de 2018.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros en nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y esperamos no hayan cambios importantes.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros

o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados financieros

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

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

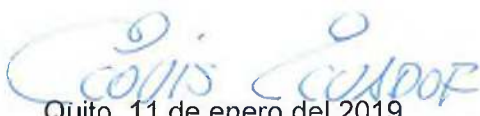
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. 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 ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados financieros

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.



Quito, 11 de enero del 2019
RNAE No. 1023



Leonardo Aguirre
Socio

INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

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

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y bancos	4	186.931	13.103
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	90.044	73.052
Inventario		21.559	21.559
Total activos corrientes		<u>298.534</u>	<u>107.714</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, planta y equipo	6	4.693.380	4.829.222
Inversiones		415.756	434.628
Total activos no corrientes		<u>5.109.136</u>	<u>5.263.850</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>5.407.670</u>	<u>5.371.564</u>

Ver notas a los estados financieros


Pilar Orquera
Gerente General


Patricio Sanchez
Contador General

INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	7	71.694	43.474
Impuestos por pagar	10	10.198	2.496
Obligaciones Acumuladas	8	1.405	269
Total pasivos corrientes		83.297	46.239
PASIVOS NO CORRIENTES			
Préstamos	9	176.931	182.677
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	7	3.748.450	3.857.864
Total pasivos no corrientes		3.925.381	4.040.541
TOTAL PASIVOS		4.008.678	4.086.780
PATRIMONIO			
Capital social		100.000	100.000
Reserva legal		36.976	-
Reserva por valuación		394.996	394.996
Por primera adopción NIIF		6.241	6.241
Resultados Acumulados		860.779	783.547
TOTAL PATRIMONIO		1.398.992	1.284.784
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		5.407.670	5.371.564

Ver notas a los estados financieros


Pilar Orquera
Gerente General
Patricio Sanchez
Contador General

INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

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

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS			
Ingresos por arriendos		446.618	453.577
GASTOS			
Beneficios a los empleados	11	(141.946)	(113.335)
Honorarios y servicios		(54.644)	(83.973)
Depreciaciones		(53.997)	(46.878)
Servicios básicos		(15.494)	(9.398)
Impuestos, contribuciones y otros		(9.443)	(25.721)
Mantenimiento y reparaciones		(6.655)	(4.833)
Gastos generales		(3.507)	(780)
Suministros y materiales		(1.040)	(133.145)
Gastos financieros		(729)	-
Otros (gastos), ingresos, neto		(10.561)	155.650
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		148.602	191.164
Menos gasto por impuesto a la renta: Corriente		(34.394)	(28.624)
RESULTADO DEL AÑO		114.208	162.540

Ver notas a los estados financieros


Pilar Orquera
Gerente General


Patricio Sanchez
Contador General

INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	1.000	-
Otros ajustes	99.000	-
Resultado integral del año		-
Saldos al 31 de diciembre del 2017	100.000	-
Apropiación reserva legal	-	36.976
Resultado integral del año	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u>100.000</u>	<u>36.976</u>

Ver notas a los estados financieros



Pilar Orquera
Gerente General

<u>Reserva por valuación</u>	<u>Resultados acumulados por adopción de NIIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
394.996	6.241	720.007	1.122.244
-	-	(99.000)	-
-	-	162.540	162.540
394.996	6.241	783.547	1.284.784
-	-	(36.976)	-
-	-	114.208	114.209
<u>394.996</u>	<u>6.241</u>	<u>856.089</u>	<u>1.398.993</u>


 Patricio Sanchez
 Contador General

INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

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

	31/12/2018	31/12/2017
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	435.939	606.334
Pagos a proveedores, a empleados y relacionadas	(263.871)	(340.753)
Intereses recibidos y pagados	(5,746)	(131.273)
Dividendos recibidos	-	71.456
Impuesto a la renta	(1.163)	(64.099)
Impuestos diferidos	-	(492.136)
Otros (gastos), ingresos, neto	(10.563)	82.322
Efectivo neto proveniente (utilizado en) de actividades de operación	154.596	(268.148)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de propiedades y equipo, neto de bajas y flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	6,104	(1.119.630)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos recibidos (pagados)	(5.746)	1.382.765
Disminución inversiones a corto plazo	18,873	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	13.127	1.382.765
EFECTIVO Y BANCOS		
Incremento (disminución) neto durante el año	173.827	(5.013)
SalDOS al inicio del año	13.103	18.117
SALDOS AL FIN DE AÑO	186.930	13.103

Pilar Orquera
Gerente General

Patricio Sanchez
Contador General

INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA BAVARIA S.A. es una Compañía constituida en la ciudad de Quito, capital de la República del Ecuador el 23 de diciembre de 2004. Su actividad principal son los negocios inmobiliarios, especialmente la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles.

La compañía fue suscrita con un capital de 1.000 dólares americanos, y al 31 de diciembre de 2018 cuenta con un capital suscrito de 100,000 dólares americanos.

El domicilio de la Compañía está en el Ecuador, provincia de Pichincha, Av. República del Salvador N1081 y Naciones Unidas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el personal total de la Compañía alcanza 1 empleado respectivamente.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de Estados Unidos de América.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros de INMOBILIARIA BAVARIA S.A. comprenden los estados de situación, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.5 Inventarios - Los inventarios de la Compañía se componen de terrenos se valoran al costo de adquisición / producción o al valor razonable, el menor de los dos.

El costo de adquisición comprende el valor de compra más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta que los inventarios estén en condiciones de utilización o venta. El valor de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de los inventarios se incluirá en el precio de adquisición cuando no sean recuperables directamente de la Administración Tributaria. Se incluye los gastos de acondicionamiento como movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta; y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

En el caso de intercambio, los terrenos adquiridos se valoran con la mejor estimación del costo futuro de las obras de urbanización y construcciones a entregar con el límite del valor razonable del terreno. Las permutas se originan en intercambio de terrenos por inmuebles a construir en el futuro y en los Programas de Actuación Integrada en entregas de terrenos a cambio de las obras de urbanización de otras propiedades que permanecen en poder de los propietarios iniciales.

2.6 Propiedades, planta y equipos

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento - Vehículo y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de vehículo y equipos comprende su precio de adquisición.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, vehículo y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada.

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

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de vehículo y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta.

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificaciones	20
Vehículos	5
Equipo de computación	3

2.7 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y de impuesto diferido.

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

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

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

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

2.8.1 Prestación de servicios - Se reconocen cuando los ingresos ordinarios, incluyen el valor razonable de la prestación del servicio en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuesto a las ventas.

La compañía reconoce el ingreso cuando su monto puede ser medido confiablemente, cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la Compañía y se hayan cumplido los criterios específicos que aplican a las actividades de la Compañía.

Se considera que el monto del ingreso no ha sido determinado de manera confiable hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido superadas.

2.9 Gastos operacionales - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.10 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.11 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.11.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

2.11.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.11.3 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

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

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

2.12.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

2.12.2 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Estimación de vida útil de propiedades y equipos - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.3

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo, como se muestra en el estado de flujo de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<i>Bancos</i>		
Banco Pichincha	22.742	13.103
Banco Internacional	22.191	-
Inversiones (1)	141.998	-
Total	<u>186.931</u>	<u>13.103</u>

- 1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a inversiones realizadas en Orión Casa de Valores a una tasa del 8.25%.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Cientes locales	<u>12.753</u>	<u>2.075</u>
<i>Provisión para cuentas dudosas</i>	(21)	(21)
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Anticipo proveedores	<u>75.878</u>	<u>69.041</u>
Otros	<u>1.434</u>	<u>1.957</u>
Total	<u><u>90.044</u></u>	<u><u>73.052</u></u>

6. PROPIEDADES Y EQUIPO

Un resumen de planta y equipo es como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Costo o valuación	5.419.719	5.413.615
Depreciación acumulada	<u>(726.339)</u>	<u>(584.393)</u>
Total	<u><u>4.693.380</u></u>	<u><u>4.829.222</u></u>
<i>Clasificación</i>		
Terrenos	2.437.329	2.437.329
Edificios	2.976.286	2.976.286
Vehículos	5.403	-
Equipo de computación	<u>701</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>5.419.719</u></u>	<u><u>5.413.615</u></u>

Los movimientos de propiedades, planta y equipo son como sigue:

	Terrenos
<u>Costo:</u>	
Saldos al 31 de diciembre del 2016	2.137.329
Adquisiciones	300.000
Saldos al 31 de diciembre del 2017	2.437.329
Adquisiciones	-
Saldos al 31 de diciembre del 2018	2.437.329
<u>Depreciación acumulada:</u>	
Saldos al 31 de diciembre del 2016	-
Depreciación	-
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-
Depreciación	-
Saldos al 31 de diciembre del 2018	-
Saldos netos al 31 de diciembre del 2017	2.437.329
Saldos netos al 31 de diciembre del 2017	2.437.329

Edificios	Vehículos	Equipo de computación	Total
2.206.969	-	-	4.344.298
769.317	-	-	1.069.317
2.976.286	-	-	5.413.615
-	5.403	701	6.105
2.976.286	5.403	701	419.720
(494.685)	-	-	(494.685)
(89.708)	-	-	(89.708)
(584.393)	-	-	(584.393)
(141.374)	(548)	(24)	(141.946)
(725.767)	(548)	(24)	(726.339)
2.391.893	-	-	4.829.222
2.250.519	4.855	677	4.693.380

7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>CORRIENTE</u>		
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	<u>2.396</u>	<u>3.188</u>
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Anticipo clientes	25.000	830
Otros	<u>44.298</u>	<u>39.456</u>
Total	<u>71.694</u>	<u>43.474</u>
<u>NO CORRIENTE</u>		
Compañías relacionadas	3.366.837	3.401.837
Accionistas por pagar	<u>381.613</u>	<u>456.027</u>
Total	<u>3.748.450</u>	<u>3.857.864</u>

8. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un detalle de obligaciones acumuladas es como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Beneficios sociales	1.029	-
IESS por pagar	<u>376</u>	<u>269</u>
Total	<u>1.405</u>	<u>269</u>

9. PRESTAMOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a un préstamo con la CFN para la compra de un terreno ubicado en la Av. 12 de Octubre, cuya tasa de interés nominal es del 8.45%.

10. IMPUESTOS

10.1 Pasivos del año corriente:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retención impuesto a la renta	8.896	1.163
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar retenciones	1.168	1.142
Retenciones del impuesto a la renta por pagar	127	191
Otras retenciones	<u>7</u>	<u>-</u>
Total	<u>10.198</u>	<u>2.496</u>

10.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Resultado del año según estados financieros antes de impuesto a la renta	148.600	191.164
Dividendos exentos	-	(71.456)
Gastos no deducibles	<u>7.738</u>	<u>10.399</u>
Utilidad gravable	156.338	130.108
Impuesto a la renta causado 22% (1)	34.394	28.624
Anticipo calculado (2)	<u>26.796</u>	<u>23.751</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>34.394</u>	<u>28.624</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% respectivamente, sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

- (2) A partir del 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual 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. Si el anticipo calculado es menor que el impuesto a la renta compensando, este último debe ser declarado y pagado.
- (3) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta para el año 2018 se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante si se incumple con el deber de informar la composición societaria la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. La tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas tendrá una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta

10.3 Aspectos Tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

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

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 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 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.
- 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.
- 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 vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA
- 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.
- Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios

11. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

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

12. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Un resumen de los gastos por beneficios a los empleados es como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Sueldos y salarios	12.860	7.800
Beneficios sociales	<u>2.634</u>	<u>1.598</u>
Total	<u>15.494</u>	<u>9.398</u>

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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 Compañía tiene un cliente y no ha establecido una provisión de cuentas incobrables por estas posibles pérdidas.

Riesgo de liquidez - La responsabilidad final por la gestión de liquidez, es del Apoderado General. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras.

Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha.

14. PATRIMONIO

14.1 Capital Social - El capital social autorizado de INMOBILIARIA BAVARIA S.A. consiste en 100,000 de acciones de US\$1 valor nominal unitario (100,000 al 31 de diciembre de 2018 y 1 de enero de 2018), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

14.2 Reserva Legal - La Ley de Compañías en el artículo 297, requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

14.3 Resultados Acumulados - Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Socios y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los socios.

15. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos por pagar con relacionadas es como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Cuentas por pagar relacionadas</u>		
ABC Holding AB&C S.A.	3.066.263	3.101.263
Fenkur S.A.	<u>300.573</u>	<u>300.573</u>
Subtotal	3.366.837	3.401.837
<u>Cuentas por pagar accionistas largo plazo</u>		
Ebehard Laenge	<u>381.613</u>	<u>456.027</u>
Total	<u><u>3.748.450</u></u>	<u><u>3.857.863</u></u>

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (Enero 11, del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en enero 11, del 2019 y serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
