

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Estados Financieros
Con la Opinión de los Auditores Externos

Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017

Índice

Informe de los Auditores Externos Independientes	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera	5
Estados de Resultados Integrales	7
Estados de Cambios en el Patrimonio de la Compañía	8
Estados de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de
PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes estados: de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de 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 situación financiera de **PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND**, al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las 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 Puerta de Brandenburgo S.A. Diurbrand, de conformidad 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 con las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

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 los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma

En relación con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible 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

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto al Directorio de la Compañía.

Responsabilidades de la administración de Puerta de Brandenburg S.A. Diurbrand, en relación con los estados financieros

La Administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, 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 Puerta de Brandenburg S.A. Diurbrand o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración y el Directorio son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades 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 acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material cuando este exista. Los 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 acuerdo con 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 aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada 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, elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la 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, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Puerta de Brandenburg S.A. Diurbland, 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 Puerta de Brandenburg S.A. Diurbland 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 la Administración de Puerta de Brandenburgo S.A. Diubrand, 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 del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría

Alberto Rosado - Socio
RNC No. 23345

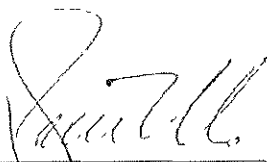
SCSV- RNAE No 056

15 de abril de 2019
Quito, Ecuador

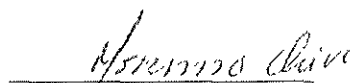
PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Estados de Situación Financiera

	Al 31 de Diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo (Nota 6)	10,253	5,056
Cuentas por Cobrar (Nota 7)	777	822
Impuestos anticipados (Nota 8)	23,946	26,000
Total activos corrientes	34,976	31,878
Activos no corrientes:		
Activos fijos no depreciables (Nota 9)	1,382,108	1,322,399
Total activos no corrientes	1,382,108	1,322,399
Total activos	1,417,084	1,354,277



Patricio Yépez M.
Presidente



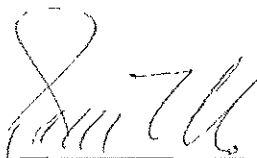
Sandra Merizalde
Contadora

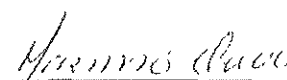
Véanse las notas adjuntas

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Estados de Situación Financiera

	Al 31 de Diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Pasivos y patrimonio neto		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar (Nota 10)	607,606	589,151
Impuestos por pagar (Nota 11)	54	50
Total pasivos corrientes	607,660	589,201
Pasivos no corrientes:		
Cuentas por pagar a largo plazo (Nota 12)	768,796	768,796
Total pasivo no corriente	768,796	768,796
Total Pasivo	1,376,456	1,357,997
Patrimonio neto		
Capital social	435,284	435,284
Reserva revalorización	(87,155)	(146,864)
Efecto de primera adopción	(272,104)	(272,104)
Resultados acumulados	(15,277)	(10,553)
Pérdida del año	(20,120)	(9,483)
Total patrimonio	40,628	(3,720)
Total pasivos y patrimonio neto	1,417,084	1,354,277


 Patricio Yépez M.
 Presidente


 Sandra Melizalde
 Contadora

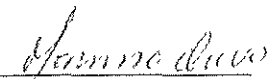
Véanse las notas adjuntas

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Estados de Resultados Integrales

	Años Terminados el 31 de Diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
INGRESOS:		
Ingresos por arrendamiento	-	7,875
GASTOS:		
Gastos Operacionales <i>(Nota 14)</i>	(20,024)	(17,322)
Gastos Financieros	(96)	(36)
Pérdida operacional	(20,120)	(9,483)
Impuesto a la renta <i>(Nota 15)</i>	-	-
Pérdida del año integral	(20,120)	(9,483)
Pérdida por acción	(0.046)	(0,001)


 Patricio Yépez M
 Presidente

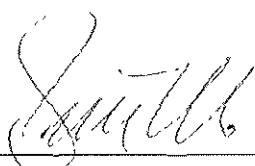

 Sandra Meizalde
 Contadora

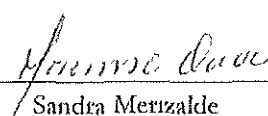
Véanse las notas adjuntas

Puerta de Brandenburg S.A. DIURBRAND

Estados de Cambios en el Patrimonio

			Resultados Acumulados		
	Capital Social	Reserva Valorización	Resultados Acumulados	Ajustes de primera adopción	Total
			(US Dólares)		
Saldos al 31 de Diciembre de 2016	435,284	(146,864)	(250,550)	(272,104)	(234,234)
Pérdida del ejercicio	-	-	(9,483)	-	(9,483)
Absorción de pérdidas acumuladas	-	-	234,233	-	234,233
Ajuste cuentas por pagar	-	-	5,764	-	5,764
Saldos al 31 de Diciembre de 2017	435,284	(146,864)	(20,036)	(272,104)	(3,720)
Pérdida del ejercicio	-	-	(20,120)	-	(20,120)
Recuperación impuesto a la renta en exceso año 2016	-	-	4,759	-	4,759
Revaluación de activo fijo	-	59,709	-	-	59,709
Saldos al 31 de Diciembre de 2018	435,284	(87,155)	(35,397)	(272,104)	40,628


 Patricia Yépez M.
 Presidente

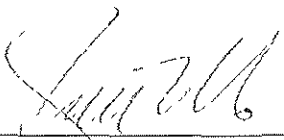

 Sandra Merizalde
 Contadora

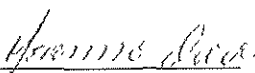
Véanse las notas adjuntas

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A DIURBRAND

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados al 31 de Diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Flujos de efectivo netos de actividades de operación:		
Pérdida neta del año	(20,120)	(9,483)
Ajuste por:		
Provisión cuentas por pagar	-	11,200
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo	(20,120)	1,717
Disminución (aumento) disminución en cuentas por cobrar	45	693
(Aumento)disminución Impuestos Anticipados	2,054	(974)
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar	18,455	(322)
(Disminución) aumento otras cuentas por pagar	4,763	(1,230)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	25,317	(1,833)
(Disminución) aumento neto de caja y bancos	5,197	(116)
Caja y bancos al inicio del año	5,056	5,172
Caja y bancos al final del año	10,253	5,056


 Patricio Yépez M.
 Presidente


 Sandra Merizalde
 Contadora

Véanse las notas adjuntas

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida mediante escritura pública otorgada en Quito Ecuador el 17 de diciembre de 2007 con el nombre de PUERTA DE BRANDENBURGO S A DIURBRAND, e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de diciembre de 2008.

El objeto de la compañía es la planificación, construcción y promoción de todo tipo de proyectos y obras arquitectónicas y civiles, pudiendo celebrar contratos con todo tipo de instituciones públicas o privadas, nacionales e internacionales, así como participar conjuntamente en licitaciones y concursos públicos de ofertas de todo tipo.

La compañía no cuenta con empleados

Durante el año 2018 y 2017, la Compañía no tuvo ingresos que le permitan cubrir sus gastos, razón por la cual acude a solicitar préstamos a la compañía Inmodiursa, quien paga a nombre de esta. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la compañía presenta un patrimonio negativo, lo que la ubica en una de las causales de disolución. Los accionistas están analizando esta situación con el fin de corregir esta presentación.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 1), estas políticas han sido diseñadas en función a las normas internacionales de información financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en estos estados financieros.

Bases de preparación

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, han sido preparados de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Unidad monetaria

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes.

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Activos financieros

Clasificación -

Desde el 1 de enero de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral, o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda.

- *Costo amortizado:* Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- *Valor razonable con cambios en otro resultado integral:* Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- *Valor razonable con cambios en resultados:* Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el periodo en el que surgen.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otras ganancias/(pérdidas) en el estado de resultados como corresponda. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de capital medidos a VR-ORI no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Instrumentos de deuda (continuación)

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo”, las “Cuentas por cobrar comerciales”, las “Cuentas por cobrar a partes relacionadas” y las “Otras cuentas por cobrar”, en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Debido a que la compañía no se encuentra operando, no existen cuentas por cobrar que deban analizarse para aplicación de la NIIF 15.

Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen cuando dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

Desde el 1 de enero del 2018, la Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

(Espacio en blanco)

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las “Obligaciones financieras”, “Cuentas por pagar comerciales”, las “Cuentas por pagar a partes relacionadas” y las “Otras cuentas por pagar”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo corresponden a cuentas corrientes bancarias que se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar con compañías relacionadas, si bien su antigüedad en ocasiones supera este plazo, no se provisionan debido a que existe un acuerdo de pago.

Activos Fijos

Los activos fijos se registran al costo de adquisición y /o costo revalorizado, determinado por valuaciones internas, menos el valor neto de depreciación acumulada y/o pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere. Todas las reparaciones y costos de mantenimiento se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren.

Un activo fijo se da de baja de su eventual disposición cuando no hay beneficios económicos futuros de su uso o disposición. Cualquier pérdida o ganancia surgida al dar de baja el activo (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el importe en libros del activo) se incluye en la cuenta de resultados.

Política para Deterioro

Con el propósito de controlar el deterioro de los activos, la compañía efectúa valoraciones en el mercado activo de Ecuador, la plusvalía según el sector donde se encuentren los inmuebles, así como las probabilidades de construcción.

Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante una expectativa válida de que la compañía asumirá ciertas responsabilidades.

Las provisiones se revisan a cada fecha de cierre del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen provisiones que registrarse por este concepto.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Impuesto a la renta corriente y diferido

El impuesto a la renta del año, incluye tanto el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Los activos y pasivos relacionados a impuesto a la renta (crédito tributario/impuesto a pagar), correspondientes al ejercicio actual y a ejercicios anteriores son medidos por el importe que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. La tasa de impuesto a la renta empleada para la determinación de dichos importes, son las que estuvieron vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio impositivo.

El importe de los activos y/o pasivos por impuesto diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales entre la base fiscal de los activos y pasivos y los importes en libros según los estados financieros.

Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que la compañía genere suficientes ganancias fiscales contra las cuales puedan compensarse las diferencias temporales deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporales se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y sus reformas, que en este caso son 22% desde el año 2013 hasta el 2017 y 25% para el año 2018 en adelante.

El activo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual, y se clasifica como no corriente.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente; con independencia del momento en que se genera el pago.

Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Uso de estimaciones

Las principales hipótesis asumidas y otros parámetros relevantes de incertidumbre a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre los estados financieros en el futuro son.

- a) Cuentas por cobrar. - el tratamiento contable de los activos mencionados considera la realización de estimaciones para determinar el valor a recuperar o a realizar de dichos activos
- b) Provisiones - debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

4. USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia deba realizar juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes al cierre del período sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes a los importes en libros de los activos o pasivos afectados.

- **Estimaciones y suposiciones**

Las suposiciones claves relacionadas con el futuro y otras fuentes claves de estimaciones de incertidumbres a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, que tienen un alto riesgo de ocasionar ajustes significativos sobre los importes en libros de los activos y los pasivos durante el próximo ejercicio, se describen a continuación. La Compañía ha basado sus suposiciones y estimaciones considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros. Sin embargo, las circunstancias y las suposiciones actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía. Esos cambios se reflejan en las suposiciones en el momento en que ellos ocurren.

- **Estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales**

La estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

4. USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

- **Deterioro del valor de los activos no financieros**

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

- **Impuestos**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

- **Provisiones**

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Administración ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (continuación)

NIIF 9 “Instrumentos financieros”

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” con un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

La clasificación de los activos financieros de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la Compañía para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales; y, b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses. Los instrumentos de deuda que no cumplan estas condiciones se miden a valor razonable, con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o en otros resultados integrales (que no podían reclasificarse posteriormente a resultados).

La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de Pérdida Crediticia Esperada (PCE). Este modelo se basa en un enfoque de tres fases por el cual los activos financieros pasan por cada una de las tres fases a medida que su calidad crediticia cambia. Cada fase determina cómo la Compañía determina sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Se permite un enfoque simplificado para los activos financieros que no tienen un componente de financiamiento significativo. En su reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas en el día 1 equivalente a 12 meses de PCE (o PCE por toda la vida del instrumento para las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a la tasa de interés efectiva original. Bajo las reglas de NIC 39, esta diferencia se distribuía durante la vida restante del instrumento.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (continuación)

Según lo permitido por las disposiciones transitorias de la NIIF 9, la Compañía decidió no reexpresar las cifras comparativas.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no tuvo un impacto significativo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9, debido a que no tiene cuentas por cobrar comerciales por no estar operando

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, a la NIC 11, “Contratos de construcción” y diversas interpretaciones asociadas al reconocimiento de ingresos. La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Para ello, establece un modelo con los siguientes cinco pasos que son la base para reconocer los ingresos: (i) identificar los contratos con clientes, (ii) identificar las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño y, (v) reconocer el ingreso a medida que se satisface cada obligación de desempeño.

Los cambios claves comparados con la práctica actual son:

- Bienes o servicios ofrecidos de forma agrupada pero que sean individualmente distintos se deben reconocer por separado
- El importe de los ingresos puede afectarse si la contraprestación varía por algún motivo (por ejemplo, incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, etc.)
- Se debe reconocer un importe mínimo del ingreso variable, siempre que se concluya que es altamente probable que dicho ingreso no se revertirá en el futuro.
- El punto en el que se pueden reconocer los ingresos puede cambiar: algunos ingresos que actualmente se reconocen en un momento dado al final de un contrato pueden tener que ser reconocidos durante el plazo del contrato y viceversa.
- Se establece mayores requerimientos de revelación

La NIIF 15 es efectiva a partir ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. Para la transición, se tiene opción de aplicar el método retroactivo integral, el retroactivo integral con aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales

Como resultado de su aplicación, la Compañía no tuvo un impacto significativo por la adopción de la NIIF 15, debido a que no tiene ingresos

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (continuación)

NIIF 16.- Arrendamientos

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, CINNIIF 4 Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento SIC 15 Arrendamientos operativos incentivos y SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento la valoración, la presentación y la información a revelar de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo de balance similar a la actual contabilización de los arrendamientos financieros de acuerdo con la NIC 17. La norma incluye dos exenciones al reconocimiento de los arrendamientos por los arrendatarios los arrendamientos de activos de bajo valor (por ejemplo, los ordenadores personales) y los arrendamientos a corto plazo (es decir los contratos de arrendamiento con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos)

En la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo por los pagos a realizar por el arrendamiento (es decir el pasivo por el arrendamiento) y un activo que representa el derecho de usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir el activo por el derecho de uso). Los arrendatarios deberán reconocer por separado el gasto por intereses correspondientes al pasivo por el arrendamiento y el gasto por la amortización del derecho de uso.

La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2019. La compañía no aplicará esta norma debido a que no mantiene en arrendamiento bienes inmuebles.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

A la fecha de aprobación de los estados financieros, la compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	Enero 1, 2019
Modificación a la NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019

(Espacio en blanco)

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

6. EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el rubro de efectivo se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Banco Internacional	9,882	4,680
Banco General Rumíñahui	371	376
	<u>10,253</u>	<u>5,056</u>

La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en dólares de los Estados Unidos de América en diversas entidades financieras locales.

7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el rubro de cuentas por cobrar se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Cuentas por cobrar/Clientes (a)	777	777
Anticipo proveedores	-	45
	<u>777</u>	<u>822</u>

8. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el rubro de impuestos anticipados se formaba de la siguiente manera.

	31 de diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
IVA en compras	926	64
IVA Retenido	2,698	2,698
Crédito tributario	18,000	18,000
Retenciones en la Fuente	2,322	2,322
Renta Anticipos por reclamar	-	2,916
	<u>23,946</u>	<u>26,000</u>

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

9. ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos fijos no depreciables representan un terreno que se encuentra ubicado en la calle Boussingault y Guillermo Reiss, sector La Colina, parroquia Benalcázar

Al 31 de diciembre de 2016, la compañía procedió a revisar el valor de los terrenos, para lo cual utilizó los avalúos establecidos por el Distrito Metropolitano de Quito, como resultado de la aplicación de esta revisión se presenta un deterioro del valor, el mismo que ha sido reconocido en el patrimonio por US\$ 522,457

Al 31 de diciembre de 2018, la compañía realizó un avalúo con un perito valuador independiente del terreno que mantiene. Efecto de este reconocimiento existe un incremento en el patrimonio de US\$ 59.709

10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	10,014	525
Inmodiursa S.A. (a)	597,592	577,426
Otras Cuentas por Pagar	-	11,200
	<u>607,606</u>	<u>589,151</u>

- (a) Corresponde a valores pagados por la compañía Inmodiursa S.A. por varios gastos que debe incurrir. Adicionalmente en 2017, la compañía Inmodiursa, realizó un pago de la deuda que mantenía con Diseños Urbanos, a nombre de Puerta de Brandenburg.

11. IMPUESTO POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el impuesto por pagar se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Retención en la Fuente Proveedores	26	26
Retención de IVA	28	24
	<u>54</u>	<u>50</u>

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

12. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar largo plazo se forman de la siguiente manera.

	31 de diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Embajada de Alemania	687,777	687,777
Diseños Urbanos S.A.	81,019	81,019
	<u>768,796</u>	<u>768,796</u>

Corresponde a una obligación generada en el proceso de escisión de la Compañía Inmodiursa S.A. y la creación de Puerta de Brandenburg S.A. Diurbrand, este saldo incluía una hipoteca a favor del Banco del Pacífico por la adquisición del terreno, la misma que ya fue cancelada

Durante el año 2017, la compañía Diseños Urbanos, resolvió absorber las pérdidas acumuladas, para lo cual condonó una parte de la deuda mantenida.

Así mismo, la compañía Inmodiursa S.A., realizó un pago a nombre de Puerta de Brandenburg, abonando la cuenta que mantenía con Diseños Urbanos

13. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social estaba constituido por 435,284 participaciones con un valor nominal de 1 cada una, se encuentran totalmente pagadas.

b) Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

c) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera – NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Ajustes primera adopción", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podía ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podía ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

14. GASTOS OPERACIONALES

Durante los años 2018 y 2017 los gastos operacionales se formaban de la siguiente manera:

	2018	2017
	(US Dólares)	
Honorarios Profesionales	6,093	2,738
Impuestos Municipales/Registro de la Propiedad	10,171	10,427
Luz y agua	-	623
Trámites legales	-	173
Contribuciones, Suscripciones y Afiliaciones	1,111	1,114
Mantenimiento General	-	-
Suministros de oficina e impresos	-	-
Servicios contables	1,800	1,800
Multas	446	323
Misceláneos	403	124
	(20,024)	(17,322)

15. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Las operaciones entre la Compañía, sus accionistas y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones

(a) Accionistas

El detalle de los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Nombre de accionista	Número de acciones	Participación %
Diseños Urbanos S.A.	435,283	99.99%
Ulpiano González	1	0.01%
Total	435,284	100%

(Espacio en blanco)

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

15. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS (continuación)

(b) Saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera.

Cuentas por pagar-	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2018	2017
Operaciones con partes relacionadas en otros regímenes del exterior	-	Extranjero	-	-	768 796
Operaciones con partes relacionadas locales	-	Ecuador	-	597 592	577 426

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con compañías relacionadas se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados.

(c) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión, incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 en transacciones no habituales y/o relevantes

(d) Términos y condiciones de transacciones con compañías relacionadas

Las ventas y compras a partes relacionadas realizadas durante el año han sido ejecutadas a precios normales de mercado. Los saldos pendientes al cierre del ejercicio no están garantizados, no devengan intereses y son liquidados en efectivo. No ha habido garantías entregadas ni recibidas por cuentas por cobrar o pagar de partes relacionadas.

16. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta.

(a) Situación fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

16. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (continuación)

(b) Tasa de impuesto

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta para el año 2018 es del 25% y para el 2017 es del 22%.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en maquinarias y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, podría obtener un descuento de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, en el evento de que el anticipo de impuesto a la renta sea mayor que el impuesto a la renta causado o este impuesto a la renta causado no existiera, el anticipo de impuesto a la renta constituye impuesto a la renta mínimo.

(c) Dividendos en efectivo

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en países fiscales.

(d) Anticipo de Impuesto a la Renta

La Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno señala que el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta consiste en un valor equivalente a la suma matemática del 0.2 % del patrimonio total, más el 0.2 % del total de costos y gastos deducibles a efecto del Impuesto a la Renta, más el 0.4 % del activo total, más el 0.4 % del total de los ingresos gravables a efecto de impuesto a la renta.

Según el Decreto 210, publicado en 2018, la reducción del saldo del anticipo del impuesto a la renta, se estableció así:

- Las empresas y personas naturales con ventas de hasta 500 000 dólares tendrán exoneración del 100%,
- Las que tienen ventas de hasta \$ 1 millón se exonerará el 60%; y
- Las que poseen ventas por más de 1 millón de dólares, accederán a un 40% de exoneración.

El beneficio regirá para la última de tres cuotas con las que pagan el anticipo las personas naturales en marzo y las sociedades en abril 2018.

17. ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LA LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA

El 29 de diciembre del 2017, se promulgo en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, la cual está en vigencia para el ejercicio 2018 e incluyen entre otros aspectos tributarios lo siguiente, los mismos que podrían tener impacto en la Compañía:

- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante 3 años para las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se genere ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de conformidad con los límites y condiciones que para el efecto establezca el reglamento a esta Ley
- Serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme a lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicio fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de impuesto a la renta.
- Los sujetos pasivos que adquieran bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria -incluidos los artesanos que sean parte de dicha forma de organización económica- que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta 10 % respecto del valor de tales bienes o servicios. Las condiciones para la aplicación de este beneficio se establecerán en el reglamento a esta Ley.
- Los ingresos gravables obtenidos por sociedades aplicarán la tarifa general del impuesto a la renta del 25%. No obstante, la tarifa impositiva se incrementará al 28% cuando los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social de la sociedad.
- Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa de 28% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento

Asimismo, aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establece el reglamento a esta Ley y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas; sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables

- Eliminar el beneficio que las sociedades podrían obtener una reducción del 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto de sus utilidades reinvertidas en el país en activos productivos.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

17. ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LA LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA (continuación)

- Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, conforme lo determine el reglamento a esta Ley, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción del 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Las sociedades exportadoras habituales, así como las micro y pequeñas empresas, tendrán una rebaja del 3% en la tarifa del impuesto a la renta. Para las exportadoras habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo. El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria.
- Las sociedades exportadoras habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de impuesto a la salida de divisas (ISD) en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital que consten en el listado que para el efecto establezca el Comité de Política Tributaria, con la finalidad de que sean incorporados en proceso productivo de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a 90 días, sin intereses, en la forma, requisitos y procedimientos que el SRI establezca para el efecto, mediante resolución de carácter general.
- Las sociedades productoras de bienes que reinviertan sus utilidades en el país, en proyectos o programas de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico acreditados por la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación tendrán una reducción del 10% cuando operen en un territorio del conocimiento, del 8% cuando sea en otros espacios del conocimiento y del 6% para el resto de actores.
- Para efectos del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, no se considerarán en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio; y no se considerarán de los rubros de activos, costos y gastos y patrimonio, los gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.
- El SRI podrá disponer la devolución del anticipo establecido en el literal b) del numeral 2 del Art 41, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo y siempre que supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general, definido por la Administración Tributaria, en la que se podrá también fijar un TIE promedio por segmentos. Sin embargo, el exceso sujeto a devolución no podrá ser mayor que la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado. El SRI podrá devolver total o

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

17. ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LA LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA (continuación)

parcialmente dicho excedente, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo, conforme a lo que disponga el reglamento. Si al realizar la verificación el SRI encontrase indicios de defraudación, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan, aplicará un recargo del 200% sobre el monto devuelto indebidamente,

Este anticipo, en caso de ser acreditado al pago del impuesto a la renta causado o de no ser autorizada su devolución se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior

En casos debidamente justificados en que sectores, subsectores o segmentos de la economía a nivel nacional o dentro de una determinada circunscripción territorial, hayan sufrido una disminución significativa de sus ingresos y utilidades, a petición fundamentada del Ministerio del ramo, con informe del Director General del SRI y dictamen del ente rector de las finanzas públicas, el Presidente de la República, mediante decreto, podrá reducir o exonerar el valor del anticipo establecido al correspondiente sector, subsector o segmento

La reducción, exoneración o devolución antes referidas podrán ser autorizadas solo por un ejercicio fiscal a la vez, conforme lo establezca el correspondiente Decreto Ejecutivo.

- Estará exento del impuesto a los consumos especiales (ICE) el alcohol de producción nacional o importado, siempre y cuando se haya obtenido el respectivo cupo anual del Servicio de Rentas Internas, con las condiciones, requisitos y límites que establezca la Administración Tributaria, mediante resolución de carácter general. También estarán exentos los productos destinados a la exportación; los vehículos ortopédicos y no ortopédicos, importados o adquiridos localmente y destinados al traslado y uso de persona con discapacidad, conforme a las disposiciones constantes en la Ley Orgánica de Discapacidades y la Constitución de la República
- Sobre operaciones de más de US\$1,000 se establece la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico, para que el costo o gasto sea deducible para el cálculo del impuesto a la renta y el crédito tributario para el IVA sea aplicable y el comprobante de venta correspondiente a la adquisición.
- Los sujetos pasivos que no declaren al SRI, conforme a las condiciones señalada en la normativa vigente, la información de su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándola en todo o en parte, de manera directa o indirecta, serán sancionados con una multa equivalente al 1% del valor total de sus activos o al 1% de sus ingresos del ejercicio fiscal anterior al del cometimiento de la infracción, el que sea mayor, por cada mes o fracción de mes de retraso en la presentación de la misma, sin que esta pueda superar el 5% del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

17. ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LA LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA (continuación)

- Eliminar el Capítulo III “Creación del Impuesto a las Tierras Rurales” del Título Cuarto “Creación de Impuestos Reguladores”.
- La tarifa aplicable de impuesto a la renta para sociedades que suscriban contratos de inversión que les concedan estabilidad tributaria, respecto de inversiones para la explotación de minería metálica a gran y mediana escala y las industrias básicas que adopten este incentivo, así como respecto de inversiones que contribuyan al cambio de la matriz productiva del país, será aquella general establecida para sociedades.

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:

- Reformas a varios cuerpos legales aplicables a la Compañía

Impuesto a la renta

Ingresos

- 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”

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

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

17. ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LA LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA (continuación)

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

- 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

Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD

18. PROVISION CONTINGENTES, REMEDIACION AMBIENTAL Y OTROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se han determinado provisión contingente, remediación ambiental u otros, debido a que de la evaluación realizada no existen probabilidades de que ocurran eventos que puedan ocasionar desembolsos por contingencias.

19. ANALISIS DEL MICRO ENTORNO

Puerta de Brandenburg S.A. DIURBRAND, como principal objetivo de su naturaleza es la inmobiliaria; para lo cual cuenta con un lote de terreno en el sector de la González Suárez, con el objeto de desarrollar un proyecto inmobiliario residencial en uno de los mejores sectores de la ciudad, previsto implantar edificaciones con los más altos estándares de calidad y tecnología, así como en seguridad industrial y personal, para convertirlos en los mejores edificios de Quito y del Ecuador. En los últimos años, en el sector se han construido proyectos inmobiliarios enfocados a oficinas, situación que ha obligado a pensar en otras alternativas de negocio

a) Competencia

Está situado en una de las zonas de mayor plusvalía e interés para desarrollar proyectos residenciales, sin embargo, la expansión comercial ha llegado a este sector, pues se ha convertido en un sitio estratégico, ubicado a las puertas de la ciudad y comunica al valle de Cumbayá, a través del túnel Guayasamín, ahora codiciado para proyectar y concretar edificios de oficinas corporativas

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

19. ANALISIS DEL MICRO ENTORNO (continuación)

En estos años se han iniciado dos proyectos de estas características que inician un cambio en el uso del suelo, ya que inicialmente era residencial, ahora se está volviendo comercial.

b) Clientes

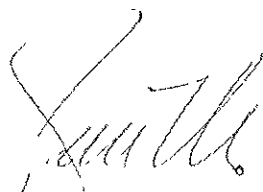
Al contar con un activo que es básicamente el suelo, y porque no hemos desarrollado un proyecto todavía, no contamos con clientes.

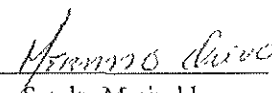
c) Proveedores

Por la anterior razón expuesta, no contamos con proveedores.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Desde el 31 de diciembre de 2018 y hasta la presentación del informe de los auditores externos, no existen eventos subsecuentes que deban mencionarse.



Patricia Yépez M.
Presidente

Sandra Merizalde
Contadora

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES
LEGALES**

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

**Informe de los Auditores Independientes
sobre Cumplimiento de Obligaciones Legales**

A los señores Accionistas de

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

1. Hemos auditado los estados financieros de PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 y, con fecha 15 de abril de 2019 hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de ciertas normas y resoluciones de los organismos de control que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones de cumplimiento con la Superintendencia de Compañías del Ecuador detalladas en el siguiente numeral.
3. Los resultados de las pruebas mencionadas en el numeral anterior no revelaron situaciones de incumplimiento relacionadas con la documentación que la compañía debe mantener y generar como resultado de la aplicación de la Resolución SC.DSC.G.13.010.
4. El cumplimiento por parte de la Compañía de las resoluciones de la Superintendencia de Compañías, específicamente relacionadas con el Lavado de Activos, son responsabilidad de su administración; tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionado en el primer numeral
5. En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución de la Superintendencia de Compañías SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial 112 del 3 de octubre del 2013, informamos que no existen observaciones sobre aspectos de carácter normativo, relacionados con procedimientos establecidos por la autoridad competente. Dichos aspectos se detallan a continuación:

De acuerdo a la norma citada en el párrafo anterior se ha prestado atención a los siguientes puntos:

- **Políticas y Procedimientos para prevenir el Lavado de Activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**
- **Código de Ética y Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**
- **Matriz de Riesgos**
- **Información y Conservación de Archivos**
- **Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**
- **Presentación de Informes y Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y a la Superintendencia de Compañías**
- **Designación del Oficial de Cumplimiento**
- **Programa de Capacitación Anual**

Como resultado de nuestros procedimientos se presentan a continuación los aspectos relevantes en cumplimiento de la normativa:

1. Políticas y Procedimientos para prevenir el Lavado de Activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos

La compañía Puerta de Brandenburgo S.A. Diurbland ha elaborado las Políticas y Procedimientos para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

2. Código de Ética y Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos

La compañía Puerta de Brandenburgo S.A. Diurbland, ha preparado un Código de Ética aprobado por la Junta General de Accionistas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

3. Matriz de Riesgos

La compañía se encuentra elaborando una Matriz de Riesgos aprobada por la Junta General de Accionistas para identificar las actividades, el tipo y el nivel de riesgos de la compañía.

4. Información y Conservación de Archivos

La compañía mantiene carpetas con la información básica mencionada en la normativa legal citada anteriormente de las instituciones con las cuales mantiene operaciones y transacciones comerciales superiores al monto establecido de 10.000 USD.

Los documentos contables y financieros de las operaciones y transacciones comerciales de la compañía se conservan por el tiempo superior a 10 años.

5. Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos

La compañía cuenta con el borrador del Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

6. Presentación de Informes y Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y a la Superintendencia de Compañías

La compañía ha cumplido, hasta la fecha de nuestra revisión, con la presentación de los Informes y Reportes de acuerdo a la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y a la Resolución No. SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial 112 del 3 de octubre del 2013.

7. Designación del Oficial de Cumplimiento

A la fecha de nuestro informe se ha designado como oficial de cumplimiento el Ingeniero Patricio Yépez.

8. Programa de Capacitación Anual

La compañía se encuentra en proceso de establecer un programa de capacitación anual, sobre las normas legales y reglamentarias en materia de prevención de lavado de activos, de financiamiento del terrorismo y otros delitos.

Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Accionistas y Administración de Compañía Puerta de Blandenburgo S.A. Diurbland, y para su presentación a la Superintendencia de Compañías en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

Rumero & Asociados
Crowe

15 de abril de 2019

Quito, Ecuador