

# PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

## 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.

Durante el año 2017 y 2016, la Compañía tuvo ingresos por el arrendamiento de su terreno. Esta actividad duró solo hasta el mes de mayo de 2017, lo que no le ha permitido cubrir sus gastos.

## 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 2017 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 2017 y 2016, 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.

(Espacio en blanco)

### **3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

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

#### **Instrumentos financieros**

##### **Activos financieros**

##### **Reconocimiento y medición inicial**

Los activos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto en el caso de los activos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros activos según las categorías definidas en la NIC 39.

##### **Reconocimiento y medición inicial**

La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Los aspectos más relevantes de estas categorías aplicables a la Compañía se describen a continuación:

##### **Medición posterior**

##### **Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y las cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo.

La Compañía mantiene en esta categoría al efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

##### **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.

### **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 2017 y 2016 no existen provisiones que registrarse por este concepto.

### **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 revertan, 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.

### **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 periodo 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.

#### **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 periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

#### **5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA**

A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas, pero con vigencia posterior al ejercicio económico que comienza el 1 de enero de 2018 . En este sentido la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda cuando entren en vigencia.

##### **NIIF 9.- Instrumentos Financieros**

En Julio de 2014, el IASB emitió la versión final de NIIF 9 Instrumentos financieros, que reemplaza a la NIC 39 Instrumentos financieros Reconocimiento y medición y todas las versiones anteriores de NIIF 9.

## 5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

NIIF 9 establece los siguientes tres aspectos para la contabilización y medición de instrumentos financieros: estos son

- . Clasificación y medición
- . Deterioro
- . Contabilidad de coberturas

La NIIF 9 es efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con aplicación anticipada permitida. A excepción de la contabilización de coberturas, se requiere una aplicación retrospectiva de los aspectos considerados en esta norma, sin embargo, la información comparativa no es obligatoria. Para contabilización de coberturas, generalmente se aplican los requisitos de manera prospectiva, con algunas limitadas excepciones.

La Compañía espera adoptar esta nueva norma en la fecha de vigencia requerida y no restablecerá la información comparativa. Durante el año 2017 la Compañía realizó una evaluación del impacto de los tres aspectos fundamentales de NIIF 9. La evaluación fue efectuada considerando la información disponible a la fecha y puede estar sujeta a cambios derivados de información disponible para el año 2018 fecha en la cual esta norma entrará en vigencia.

La Compañía no espera un impacto significativo en su estado de situación financiera y patrimonio por la aplicación de los requerimientos detallados en NIIF 9.

### **NIIF 15 Ingresos procedentes de acuerdos con clientes**

Esta norma se emitió en mayo de 2014 y se modificó en abril de 2016 y establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos derivados de acuerdos con clientes.

NIIF 15 establece que los ingresos se reconocen en una cantidad que refleja la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia hacia el cliente de bienes o servicios

NIIF 15 reemplazará todos los requerimientos actuales de reconocimiento de ingresos. Se requiere una aplicación retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada para los ejercicios que comienzan a partir del 1 de enero de 2018. La Compañía planea adoptar esta norma en la fecha de vigencia requerida utilizando el método retrospectivo modificado si sus operaciones así lo ameritan.

La Compañía opera en la industria de la construcción. En los últimos años sus ingresos han sido limitados. Durante el 2017 y debido a que sus ingresos no tuvieron una continuidad, la compañía no realizó evaluación del impacto por la aplicación de esta norma.

## PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

### Notas a los estados financieros (continuación)

#### 5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

##### NIIF 16.- Arrendamientos

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, CINNIF 4 Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento. SIC 15 Arrendamientos operativos incentivos y SIC 27 E valuación 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.

Existen otras modificaciones que también se aplican por primera vez en el año 2018, sin embargo, de acuerdo a la conclusión de la gerencia, éstas no tienen impacto alguno en los presentes estados financieros de la Compañía.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 17 .- Contratos de seguro	1 de enero de 2021
Modificaciones a la NIIF 2.-Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
Modificaciones a la NIC 40.- Transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018
Mejoras anuales a las NIIF.- Ciclo 2014-2016 emitidas en diciembre de 2016)	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF- Supresión de exenciones a corto plazo para quienes las adoptan por primera vez	1 de enero de 2018
Modificaciones NIIF 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos – Aclaración de que la valoración de las participaciones al valor razonable con cambios en resultados es una elección de forma separada para cada inversión	1 de enero de 2018
NIIF 9.-Instrumentos financieros con la NIIF 4 Contratos de seguros. Modificaciones a la NIIF 4	1 de enero de 2018
CINNIF 22.-Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018

## PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

### 6. EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el rubro de efectivo se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Banco Internacional	4,680	4,796
Banco General Rumiñahui	376	376
	<u>5,056</u>	<u>5,172</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 2017 y 2016, el rubro de cuentas por cobrar se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas por cobrar/Clientes (a)	777	1,515
Anticipo proveedores	45	
	<u>822</u>	<u>1,515</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2017 corresponde a la factura 4562 emitida a Platino Circle con fecha 27 de marzo de 2017. Al 31 de diciembre de 2016, las cuentas por cobrar corresponden a la facturación del mes de diciembre realizada al cliente Sevilla y Martínez Ings. C.A.

### 8. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el rubro de impuestos anticipados se formaba de la siguiente manera:

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

**8. IMPUESTOS ANTICIPADOS (continuación)**

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
IVA en compras	64	53
IVA Retenido	2,698	1,926
Crédito tributario	18,000	18,440
Retenciones en la Fuente	2,322	1,692
Renta Anticipos por reclamar	2,916	7,544
	<b>26.000</b>	<b>29,655</b>

**9. ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

**10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	525	6,956
Inmodiursa S.A. (a)	577.426	326,811
Otras Cuentas por Pagar	11,200	1,230
	<b>589.151</b>	<b>334,997</b>

## PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

### 10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

- (a) En el 2017 y 2016 corresponde a valores pagados por la compañía Inmodiursa S.A. por concepto de impuestos prediales, honorarios de auditoría externa, servicios básicos, pago de impuesto a la renta y su anticipo. 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 2017 y 2016, el impuesto por pagar se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Retención en la Fuente Proveedores	26	84
Retención de IVA	24	37
	<u>50</u>	<u>121</u>

### 12. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por pagar largo plazo se forman de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Embajada de Alemania	687,777	687,777
Diseños Urbanos S.A.	81,019	570,080
	<u>768.796</u>	<u>1,257,857</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.

## PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

### 13. PATRIMONIO

#### a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 podrá 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 podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

### 14. GASTOS OPERACIONALES

Durante los años 2017 y 2016 los gastos operacionales se formaban de la siguiente manera:

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Honorarios Profesionales	2,738	4,110
Impuestos Municipales/Registro de la Propiedad	10,427	16,009
Luz y agua	623	-
Trámites legales	173	-
Contribuciones, Suscripciones y Afiliaciones	1,114	2,148
Mantenimiento General	-	50
Suministros de oficina e impresos	-	96
Servicios contables	1,800	1,650
Multas	323	2,655
Misceláneos	124	-
	<b>(17,322)</b>	<b>(26,718)</b>

## PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

### 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 2017 y 2016 es el siguiente:

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

#### (b) Saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Cuentas por pagar-	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2017	2016
Operaciones con partes relacionadas en otros regímenes del exterior	-	Extranjero	-	768.796	1,257,857
Operaciones con partes relacionadas locales	-	Ecuador	-	577.426	326,811

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 2017 y 2016 en transacciones no habituales y/o relevantes.

**15. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS (continuación)**

**(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.

**(b) Tasa de impuesto**

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta para el año 2017 y 2016 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 paraísos 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.

## PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

### Notas a los estados financieros (continuación)

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

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.

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

- 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.
- 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.

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

- 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 parcialmente dicho excedente, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo, conforme a lo que disponga el reglamento. Sí 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.

## 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**

- 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.
- 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.

### **18. PROVISION CONTINGENTES, REMEDIACION AMBIENTAL Y OTROS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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.

**19. ANALISIS DEL MICRO ENTORNO (continuación)**

**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.

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.

**18. EVENTOS SUBSECUENTES**

Desde el 31 de diciembre de 2017 y hasta la presentación del informe de los auditores externos, no existen eventos subsecuentes que deban mencionarse.

  
Sandra Merizalde  
Contadora

---