

BYRACO BIENES RAÍCES Y CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Cifras expresadas en US\$ dólares estadounidenses)

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida el 26 de julio de 1984 en la ciudad de Quito - Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de noviembre de 1984, bajo la denominación de Byraco Bienes Raíces y Construcciones Cia. Ltda.

Su objeto social es la compra, venta, permuta, arrendamiento, alquiler y correduría de toda clase de bienes muebles e inmuebles; administración directa o por terceros de locales comerciales, centros industriales, agrícolas de muestras o exposición.

Actualmente la Compañía tiene como actividad principal el arrendamiento de bienes inmuebles.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

2.2. Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de Byraco Bienes Raíces y Construcciones Cia. Ltda. al 31 de diciembre de 2019, comprenden el estado de situación financiera, el estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3. Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a

partir de marzo de 2000.

2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes al efectivo incluye los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones y que no está restringido su uso, se registran partidas como: caja y depósitos en bancos.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.5. Propiedades y equipo

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades y equipo se registran inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y su puesta en condiciones de funcionamiento.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

2.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.6. Propiedades de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que se originan.

2.7 Impuesto a la Renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que son gravables o deducibles.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.8. Beneficios a Empleados

2.8.1 Jubilación Patronal y Bonificación por desahucio

El costo de los beneficios por jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando valoraciones actuariales o estimaciones realizadas por la Administración al final de cada período.

2.8.2 Participación a trabajadores

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades anuales, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.9. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.10. Reconocimiento de ingresos y gastos

El ingreso por bienes y servicios es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos. Para el caso de servicios, los ingresos se reconocen considerando el grado de terminación al final del período.

Los gastos se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

NOTA 3.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde al efectivo en bancos locales por un monto de US\$ 4.161,16 y US\$ 4.278,24 respectivamente.

NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a otras cuentas por cobrar y préstamos a empleados.

NOTA 6.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito tributario IVA	-	964,50
Crédito tributario impuesto a la renta (Ver Nota 11)	18.360,49	19.255,77
Total	18.360,49	20.220,27

NOTA 7.- PROPIEDADES Y EQUIPO

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Años de vida útil</u>
Vehículos	87.752,65	87.752,65	5 años
Depreciación acumulada	<u>(76.735,51)</u>	<u>(59.184,91)</u>	
Total	11.017,14	28.567,74	

El movimiento de propiedades y equipo fue el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año, neto	28.567,74	46.118,34
Depreciación	<u>(17.550,60)</u>	<u>(17.550,60)</u>
Saldo al cierre	11.017,14	28.567,74

NOTA 8.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Corresponde a un lote de terreno de 6.835 metros cuadrados, de los cuales se dividen en locales comerciales, y se perciben rentas mensuales.

NOTA 9.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 corresponden a obligaciones con tarjetas de crédito corporativas por US\$ 2.755,25 y US\$ 10.467,27, respectivamente.

NOTA 10.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Con la administración tributaria	1.089,27	256,58
Con el IESS	2.065,17	1.945,45
Beneficios a empleados	900,83	857,52
Participación trabajadores por pagar (Ver Nota 11)	23.004,15	15.168,46
Total	<u>27.059,42</u>	<u>18.228,01</u>

NOTA 11.- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución. A partir del año 2015, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador, sociedades extranjeras que no sean paraísos fiscales cuyos beneficiarios efectivos sean personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	153.360,99	101.123,08
15% participación empleados	<u>(23.004,15)</u>	<u>(15.168,46)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	130.356,84	85.954,62
Mas gastos no deducibles	<u>17.183,14</u>	<u>52.068,14</u>
Base imponible	147.539,98	138.022,76
Impuesto a la renta calculado	32.458,80	34.505,69
Anticipo de impuesto a la renta determinado	<u>-</u>	<u>9.784,69</u>
Impuesto a la renta causado	<u>32.458,80</u>	<u>34.505,69</u>
Retenciones en la fuente del año	(31.563,52)	(30.129,60)
Crédito Tributario años anteriores	<u>(19.255,77)</u>	<u>(23.631,86)</u>
Crédito tributario de Impuesto a la Renta (Ver Nota 6)	<u>(18.360,49)</u>	<u>(19.255,77)</u>

NOTA 11.- IMPUESTO A LA RENTA

(Continuación)

De acuerdo a lo establecido en el Art. 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de devolución de pago en exceso, o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

NOTA 12.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, comprende cuentas por pagar a socios. Estos préstamos no generan intereses y no se establecen fechas de vencimiento.

NOTA 13.- PROVISIÓN POR BENEFICIOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a:

	Diciembre 2019		Total
	Jubilación		
	Patronal	Desahucio	
Saldo al inicio del año	55.273,00	12.157,00	67.430,00
Provisión	11.674,00	3.127,00	14.801,00
(Ganancias) pérdidas actuariales	<u>2.213,00</u>	<u>4.237,00</u>	<u>6.450,00</u>
Saldo al cierre	<u>69.160,00</u>	<u>19.521,00</u>	<u>88.681,00</u>

	Diciembre 2018		Total
	Jubilación		
	Patronal	Desahucio	
Saldo al inicio del año	47.177,00	10.567,00	57.744,00
Provisión	8.096,00	1.590,00	9.686,00
Pagos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al cierre	<u>55.273,00</u>	<u>12.157,00</u>	<u>67.430,00</u>

NOTA 14.- OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a las garantías recibidas por los arriendos de los locales, debidamente establecidos en los contratos de arrendamiento.

NOTA 15.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social está constituido por 10.000 participaciones, de valor nominal de US\$ 1 cada una.

NOTA 16.- RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE NIIF

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 17.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a ingresos por arrendamiento de inmuebles.

NOTA 18.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre, los gastos de administración se conforman:

	2019	2018
Gastos de administración:		
Sueldos y salarios	82.800,00	86.500,00
Aportes al IESS	24.782,04	23.348,04
Beneficios sociales	6.081,99	6.366,34
Jubilación y desahucio	14.801,00	9.686,00
Honorarios	2.360,00	46.005,36
Mantenimiento y reparaciones	12.700,09	12.296,10
Seguros	3.730,33	4.418,16
Impuestos, contribuciones y otros	27.640,86	26.354,03
Depreciaciones	17.550,60	17.550,60
Otros	50.736,43	64.943,44
Total gastos de administración	243.183,34	297.468,07

NOTA 19.- OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde principalmente al valor de garantías de arriendos que quedaron en beneficio de la Compañía, de común acuerdo entre las partes.

NOTA 20.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Según Resolución NAC-DGERCGC15-00000455 del 29 de mayo del 2015, establece que las Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 3.000.000, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Adicionalmente aquellas Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 15.000.000, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

La Compañía no ha superado los montos establecidos para la presentación del estudio de precios de transferencia.

NOTA 21.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES

Durante el año 2019, se emitieron leyes y reglamentación importante; las principales se resumen a continuación:

- Mediante Registro Oficial No. 467 del 12 de abril de 2019, se publicó la Circular del Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGECCGC19-0003, en la cual se establecen las normas relativas a los ingresos, provisión para cuentas incobrables, anticipo y tarifa del impuesto a la renta, operaciones con partes relacionadas, entre otros; los aspectos más relevantes de esta Circular son:
 - Las sociedades que estén bajo la condición de micro y pequeñas empresas, así como exportadores habituales de bienes, aplicarán la tarifa del 22% de impuesto a la renta; en el caso de exportadores habituales aplica esta reducción siempre y cuando se mantenga o incremente el empleo.
 - Las nuevas microempresas que inicien actividades a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, gozarán de la exoneración del Impuesto a la renta durante 3 años.
 - Detalla y ejemplifica el cálculo de la provisión para cuentas incobrables, el cual debe ser individualizado por cliente. Adicionalmente especifica que los reversos de las provisiones deben afectar a las calculadas individualmente.
- Mediante Registro Oficial No. 495 del 27 de mayo de 2019, se publicó la Resolución del Servicio de Rentas Internas No. CPT-RES-2019-003, en la cual se establecen las condiciones y límites para la devolución del Impuesto al Valor Agregado, a favor de los exportadores de servicios; especificando que esta devolución aplicará a exportadores habituales, se incluye también límites de devolución, entre otros.

NOTA 21.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES

(Continuación)

- Mediante Registro Oficial No. 524 del 5 de julio de 2019, se modificó el Art 77 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en el cual se especifica que el anticipo de impuesto a la renta debe ser pagado en 5 cuotas iguales durante los meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre.
- Mediante Registro Oficial No. 31 del 3 de septiembre de 2019, se publicó la Resolución del Servicio de Rentas Internas NAC-DGERCGC19-00000043, en la cual se expiden las normas para el tratamiento de dividendos; especificando la forma de cálculo de la retención por el reparto de dividendos, el correspondiente crédito tributario, entre otros aspectos.
- Mediante Registro Oficial No. 39 del 13 de septiembre de 2019, se publicó la Resolución de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0009, en la cual se expide el Instructivo para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades; especificando las entidades que deben aplicar NIIF completas y NIIF para Pymes.
- Mediante Registro Oficial No. 71 del 30 de octubre de 2019, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros publicó la Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0015, en la cual se emite el Instructivo sobre sociedades de interés público; que resume la obligatoriedad de someter a auditoría externa a aquellas sociedades que excedan US\$ 500.000 en su monto de activos a partir de la publicación de la Resolución.
- Mediante Registro Oficial No. 88 del 26 de noviembre de 2019, el Comité de Política Tributaria, con Resolución CPT-RES-2019-005, estableció el procedimiento para la aplicación del beneficio de rebaja de 3 puntos en la tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales de bienes.
- Mediante Registro Oficial No. 96 del 9 de diciembre de 2019, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, emitió la Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0020, en la cual se expiden las normas para prevención de lavado de activos, entre los principales aspectos establece que los sujetos obligados deben actualizar el manual de prevención hasta el 31 de marzo de 2020.
- Mediante Suplemento del Registro Oficial No. 111 de fecha 31 de diciembre del 2019, se expide la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”; entre los principales aspectos establece:
 - Tratamiento de provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronal y desahucio.
 - Se incorporan cambios en el tratamiento de los dividendos pagados a sujetos residentes y no residentes.

NOTA 21.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES

(Continuación)

- Se modifica el tratamiento para provisiones de desahucio y pensiones jubilares patronales, las cuales serán deducibles siempre y cuando en el caso de jubilación cumplan con las condiciones establecidas en la normativa.
- Se realizan modificaciones para la aplicación de gastos deducibles a personas naturales con ingresos mayores a US\$ 100.000.
- Se incluye una modificación del impuesto a la renta para actividades agropecuarias en etapa de producción o comercialización, que podrán acogerse a un impuesto a la renta único de acuerdo a la tabla establecida en la Ley.
- Se incorpora el pago anticipado de impuesto a la renta de manera voluntaria para los sujetos pasivos.
- Se sustituye los sujetos que actuarán como agentes de retención únicamente para quienes sean calificados por el Servicio de Rentas Internas.
- Se incluyen algunas reformas relacionadas al IVA.
- Se incorpora en la Ley un régimen impositivo simplificado para microempresas aplicables para impuesto a la renta, IVA e ICE.
- Se incorpora una contribución única y temporal para las sociedades que hayan generado ingresos gravados superiores a US\$ 1 millón en el año 2018, conforme a tabla establecida en la Ley.
- En la disposición transitoria cuarta, establece por única vez la reducción del 10% al impuesto a la renta por el ejercicio económico 2019, para contribuyentes domiciliados en ciertas provincias y cuya actividad económica principal sea la agrícola, ganadera, agroindustrial y/o turismo, que fueron afectados por los incidentes derivados de la paralización.

NOTA 22.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros como: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, que se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, de los resultados de la Compañía.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

NOTA 22.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

(Continuación)

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Riesgo de liquidez: La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se evalúa las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para la cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Riesgo de capital: El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición de capital y los riesgos de cada uno.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la Compañía, misma que de acuerdo a la Administración de la Compañía demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

Índices financieros: Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo: US\$ (4.491)
Índice de liquidez: 14%
Pasivos totales / patrimonio: 80%

La Administración considera que los índices financieros antes mencionados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo de la Compañía.

NOTA 23.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

NOTA 24.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, 30 de enero de 2020, no se produjeron otros eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.