

**PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA SA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

1. INFORMACIÓN GENERAL

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA SA, fue constituida en octubre de 1970. En la actualidad mantiene un capital suscrito de mil cuarenta dólares de los Estados Unidos de América (US\$1.040,00) dividido en mil cuarenta acciones de un dólar cada una.

La empresa es propietaria de un bien inmueble conocido como LAS PALMAS, ubicado en la Vía Guayaquil-Daule, el mismo que se renta a una relacionada que lo explota en el servicio temporal de hospedaje.

La empresa hasta el 2017 era accionista de Grupo Agriproduct S.A. (empacadora de mangos para exportación). En el 2018 fueron cedidas estas acciones a Lirisa SA.

La empresa mantiene su modelo de negocios como en años anteriores. Esto es, alquilar su bien inmueble a la empresa relacionada LAS PALMERAS CIA LTDA.

2. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Estado de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA SA, al 31 de diciembre del 2018, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

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.

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

3.2 Bases de Preparación

Los estados financieros de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA SA han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

3.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

3.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

3.5 Activos financieros

Dentro del enfoque de NIC 39, los activos financieros incluyen el efectivo y sus equivalentes, las cuentas por cobrar, inversiones, otras, y otros instrumentos financieros derivados. La clasificación de los activos financieros se determina al momento de la transacción o reconocimiento inicial. La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega del activo dentro de un plazo determinado por regulación o acuerdo del mercado, se reconocen en la fecha de la transacción.

3.6 Deterioro de cuentas

Periódicamente, la Administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar comerciales, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera, según lo establece el párrafo 64 de la norma internacional de contabilidad NIC 39. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de Provisión para cuentas de dudosa recuperación, como lo establece el párrafo 63 de la NIC 39.

La provisión se ajusta anualmente con cargo a resultados, por el efecto del análisis de la cartera. La cartera que se considera irrecuperable o perdida, se da de baja debitando de la Provisión para cuentas de dudosa recuperación.

3.7 Propiedades, planta y equipos

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

- Medición en el momento del reconocimiento inicial. - Las partidas de propiedades se miden inicialmente por su costo. El costo de las propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta, en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y la estimación

inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

- Medición posterior al reconocimiento inicial.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades 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.
- Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales. - El costo de las propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.8 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

3.9 Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

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

3.10 Proveedores y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como gastos financieros y se calcula utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

3.11 Obligaciones con instituciones financieras

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

3.12 Obligaciones beneficios a los empleados

Pasivos corrientes.- En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

3.13 Provisiones

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

3.14 Impuestos

- Activos por impuestos corrientes.- se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.
- Pasivos por impuestos corrientes.- se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta e ISD sobre todas las operaciones transacciones monetarias que se realicen al exterior con o sin intervención de las instituciones del sistema financiero incluyendo compensaciones internacionales.
- Impuesto a las ganancias.- se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.
- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para el año 2018 es de 25% según el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno. Para el año 2017 la tasa era del 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- Se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporal.

3.15 Patrimonio

- Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se miden a su valor nominal.
- Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades y/o pérdidas netas retenidas y del ejercicio, los ajustes provenientes por la Adopción de NIIF, sobre las cuales la Compañía no ha determinado un destino definitivo.

3.16 Ingresos Ordinarios

La compañía PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA SA se dedica a la actividad de alquiler de bien inmueble conocido como LAS PALMAS ubicado en Vía Guayaquil-Daule. Se reconocen en resultados una vez prestado el servicio, como lo establece el párrafo 14 de NIC 18. El método de contabilización es el devengado, según lo establece el párrafo 27 de NIC 1.

3.17 Costos y Gastos

- Costos de ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.
- Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

3.18 Medio ambiente

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

3.19 Estado de flujo de efectivo

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

3.20 Cambios en políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

4. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

a) Riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

b) Riesgo en las tasas de interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía está en la capacidad de tomar dinero en préstamo a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

c) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

d) Riesgo de liquidez

La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración 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.

e) Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, la administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

a) Vidas útiles y valores residuales

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

b) Valor razonable de activos y pasivos

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de bancos son los siguientes.

	Al 31 de diciembre de:	
	2018	2017
		No auditado
Caja General	41.501	41.501
Banco Bolivariano	4.395	-
Total efectivo y equivalentes	45.896	41.501

Al 31 de diciembre del 2018, Efectivo y equivalente representa saldos en caja y cuentas corrientes, las cuales no generan intereses ni tienen restricción para su utilización inmediata.

7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de cuentas por cobrar son los siguientes:

		Al 31 de diciembre de:	
		2018	2017
			No auditado
Rinursa-compañía relacionada	1	100.000	100.000
Otras cuentas por cobrar	2	9.293	9.293
Total cuentas por cobrar		109.293	109.293

- (1) Corresponde a un préstamo otorgado a la compañía relacionada RINURSA.
- (2) Incluye el saldo pendiente de cobro por los arriendos del 2018. Anualmente se descuenta de la cartera los préstamos recibidos de su relacionada Las Palmeras.

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	Al 31 de diciembre de:	
	2018	2017
		No auditado
Terreno	630.004	630.004
Edificios	7.001.936	7.001.936
Depreciación acumulada	(3.475.466)	(3.475.466)
Total Propiedades, planta y equipos neto	4.156.474	4.156.474

Esta propiedad la constituye el inmueble ubicado en el Km 13,5 vía Guayaquil-Daule en cuyas instalaciones funciona el hotel "Las Palmas". En el año 2012, se registró el avalúo de acuerdo al certificado de catastro municipal.

9. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de inversiones en subsidiarias son los siguientes:

	Al 31 de diciembre de:	
	2018	2017
		No auditado
Acciones en Grupo Agriproduct	-	503.413
Total	-	503.413

En el año 2017 el saldo se conformaba de la siguiente manera: 31.939 acciones adquiridas a US\$15,00 cada una (US\$ 479.085); y, 6.082 acciones registradas a valor nominal de US\$4,00 cada una (US\$ 24.328).

En el 2018, se ceden las 38021 acciones a un valor de US\$4.00 cada una, a la compañía Inmobiliaria y Agrícola Liri SA, por un total de US\$ 152.084,00. Este valor es inferior al valor registrado en el 2017 (US\$15.00 por acción), y por lo tanto se generó una pérdida por venta de acciones por US\$ 351.329.

10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos son los siguientes:

	Al 31 de diciembre de:	
	2018	2017
		No auditado
Con la administración tributaria	(1.474)	62.091
IESS por pagar	257	85
Obligaciones patronales	11.163	97
Prestamos de accionistas	89.094	88.939
Dividendos por pagar	5.508	5.508
Total	104.548	156.720

11. IMPUESTOS

11.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

		Al 31 de diciembre de:	
		2018	2017
		No auditado	
Activos por impuestos corrientes			
Anticipo impuesto a la renta	3	29.975,00	7.353,00
Crédito tributario IVA	1	70	8.887
Credito tributario por impuesto renta	1	6.411	488
Crédito tributario retenciones fuente	1	9.371	5.923
Total		45.827	22.651
Pasivos por impuesto corriente			
Impuesto a la renta por pagar		-	7.248,00
Retenciones en la fuente de IVA e IR por pagar	2	123	45.958
Otros impuestos por pagar		(1.597)	8.885
Total		(1.474)	62.091

(1) Corresponden a valores por concepto de Crédito tributario IVA y retenciones que no fueron compensadas al cierre del período 2018 y 2017.

(2) Corresponden a los valores pendientes de pago por concepto de IVA y retenciones en la fuente de impuesto a la renta, pendientes de pago al cierre del periodo 2018.

11.2 Conciliación tributaria – Impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre de:	
		2018	2017
		No auditado	
Utilidad antes de impuesto a la renta		(278.835)	265.104
Mas (menos) partidas de conciliación:			
(-) Dividendos ganados		-	277.111
(+) Gastos no deducibles locales	a	352.108	21.682
Utilidad gravable		73.273	9.676
Utilidad a reinvertir y capitalizar		-	-
Saldo utilidad gravable		73.273	9.676
Impuesto a la renta causado (tarifa vigente)		18.318	2.129
Saldo anticipo pendiente de pago antes de rebaja		5.923	4.348
Anticipo correspondiente ejercicio		28.545	11.596
Rebaja del saldo del anticipo (Decreto ejecutivo 210)		-	4.348
Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal		28.545	7.248
Impuesto a la renta causado mayor anticipo		-	-
Impuesto Renta definitivo		28.545	7.248
Menos:			
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio		9.371	5.923
Credito Tributario años anteriores		6.411	488
Impuesto a la renta por pagar		-	-
Crédito tributario próximo año		9.859	6.411

(a) Incluye la perdida por venta de acciones a razón de US\$ 351.329,00

11.3 Tarifa del impuesto a la renta

Provisión para los años 2018 y 2017

La provisión para el impuesto a las ganancias por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, fue calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%.

La provisión para el impuesto a las ganancias por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 25%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece lo siguiente:

“Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

a) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,

b) 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 es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en este artículo sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.”

Anticipo para los años 2018 y 2017

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en el artículo 76 de su Reglamento.

Las personas naturales y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las sociedades, con excepción de las personas naturales y sucesiones indivisas, que estando obligadas a llevar contabilidad conforme lo señalado en el artículo 19 de esta ley, no realicen actividades empresariales, el anticipo de impuesto a la renta es un valor equivalente a la suma matemática de los siguientes rubros:

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total.

- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

Del valor resultante se restarán las retenciones en la fuente efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Financiera

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de su constitución y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2015 al 2017.

Precios de transferencias

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Resolución NAC-DGERCGC15-00000455:

Artículo 2 (Ámbito de Aplicación): “Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (3,000,000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (15,000,000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia”.

Artículo 3 (Operaciones no contempladas).- “Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a: g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al período fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:

2. El sujeto pasivo:

- i. Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
- ii. Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión; iii. Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades; iv. Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
- v. Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
- vi. Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15.000.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo de Operaciones con Parte Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia.

12.PATRIMONIO

Capital Social. - Al 31 de diciembre del 2018, está representado por 1040 acciones ordinarias, nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación respectiva con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

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

Resultados Acumulados.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la compañía, entre otros.

13. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la compañía es como sigue:

	Al 31 de diciembre de:	
	2018	2017
		No auditado
Alquiler de bien inmueble	117.139	74.039
Dividendos recibidos	-	277.110
Total	117.139	351.149

Corresponde a la facturación realizada a la compañía Las Palmeras Cia. Ltda. por alquiler de bien inmueble.

14. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de los gastos se muestra a continuación:

DETALLE DE GASTOS	Al 31 de diciembre de:	
	2018	2017
		No auditado
Sueldos, Salarios Y Demás Remuneraciones	10.350	784
Beneficios Sociales E Indemnizaciones	1.695	129
Aportes a la seguridad social (Incluido Fondo De Reserva)	1.257	95
Útiles De Oficina	49	20
Impuestos, Contribuciones Y Otros	22.087	54.751
Gastos Financieros	21	8.583
Iva Que Se Carga Al Gasto	839	-
Gastos De Auditoría	7.507	-
Gastos Legales	60	-
Otros Gastos	779	21.683
Total	44.645	86.045

(3) Incluye el pago de impuestos prediales y municipales pagados durante el año 2018

15. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2018, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente; o, requieran su revelación.

16. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Accionistas o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Accionistas o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.