

INMOBILIARIA LIDIA S. A. MOLISA

Notas a los Estados Financieros

1. Efectivo.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Bancos	37,045	66,753
	37,045	66,753

2. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas por cobrar clientes relacionados (Nota 17)	30,119	-
Anticipos a terceros	2,000	4,000
	32,119	4,000

3. Propiedades y equipos.

Al 31 de diciembre las propiedades y equipos consistían de lo siguiente:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo	29,098	29,098
Depreciación acumulada	(8,244)	(2,425)
	20,854	26,673

Los movimientos de propiedades y equipos por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron como sigue:

	Inmuebles	Vehículos	Total
	<i>(US Dólares)</i>		
Costo			
Saldos al 1 de enero de 2017	888,725	-	888,725
Adiciones	-	29,098	29,098
Bajas y/o ajustes	(888,725)	-	(888,725)
Saldo al 31 de diciembre de 2017 y 2018	-	29,098	29,098

INMOBILIARIA LIDIA S. A. MOLISA

Notas a los Estados Financieros

	Inmuebles	Vehículos	Total
	<i>(US Dólares)</i>		
Depreciación acumulada			
Saldos al 01 de enero del 2017	(96,448)	-	(96,448)
Gasto por depreciación	-	(2,425)	(2,425)
Bajas y/o ajustes	96,448	-	96,448
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	(2,425)	(2,425)
Gasto por depreciación	-	(5,819)	(5,819)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	(8,244)	(8,244)

4. Propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión consistían de lo siguiente:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Inmuebles	1,012,441	818,614
	1,012,441	818,614

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	Inmuebles
	<i>(US Dólares)</i>
Costo	
Saldos al 31 de diciembre de 2016 (no auditado)	-
Adiciones	204,550
Ajustes por corrección de presentación	614,064
Saldos al 31 de diciembre de 2017	818,614
Ajustes por presentación a valor razonable (Nota 15)	193,827
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1,012,441

La Compañía mantiene varias inmuebles (oficinas y parques) los cuales en cada cierre contable son medidos al valor razonable menos los costos de venta. La Administración de la Compañía ha considerado como valor razonable de los bienes el valor catastral pagado en cada ejercicio económico (Nota 15).

INMOBILIARIA LIDIA S. A. MOLISA

5. Cuentas pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<i>(US Dólares)</i>		
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores	1,556	533
Subtotal	1,556	533
Otras cuentas por pagar:		
IESS por pagar	119	107
Beneficios sociales	583	314
Participación de trabajadores	44,311	5,116
Subtotal	45,013	5,537
	46,569	6,070

6. Impuestos.

6.1. Activos por impuesto corriente.

Al 31 de diciembre los activos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<i>(US Dólares)</i>		
IVA pagado en compras	681	478
Retenciones recibidas de impuesto a la renta	7,612	8,064
	8,293	8,542

11.2 Pasivos por impuesto corriente.

Al 31 de diciembre los pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<i>(US Dólares)</i>		
Impuesto a la renta por pagar	-	-
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar	4,466	4,872
Retenciones en la fuente IVA	91	252
Retenciones en la fuente I. R. por pagar	72	184
	4,629	5,308

INMOBILIARIA LIDIA S. A. MOLISA

Notas a los Estados Financieros

11.3. Conciliación tributaria.

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	251,098	28,990
(-) Otras rentas exentas e ingresos no objeto de impuesto a la renta	(193,827)	-
(+) Gastos no deducibles locales	290	3,250
(=) Utilidad gravable	57,561	32,240
Impuesto a la renta del período	22%	22%
Impuesto a las ganancias causado	12,663	7,093
Anticipo del impuesto a las ganancias	-	-
Impuesto a las ganancias del período	12,663	7,093
Crédito tributario a favor de la empresa	(20,275)	(15,157)
Crédito tributario a favor	(7,612)	(8,064)

11.4. Aspectos Tributarios.

Amortización de pérdidas.

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

Tarifa del impuesto a las ganancias.

Provisión para los años 2018 y 2017.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades (micro y pequeñas empresas) para el periodo 2018 y 2017 es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad (micro y pequeñas empresas) deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

INMOBILIARIA LIDIA S. A. MOLISA

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.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo para las, las sociedades que cumplan las condiciones de las microempresas, resulta de una suma equivalente al 50% del impuesto a la renta determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que les hayan sido practicadas en el mismo.

Rebaja del valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2017.

Mediante Decreto Ejecutivo N° 210 publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 135 del 7 de diciembre de 2017, se establece la rebaja del valor a pagar del saldo del Anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017 para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades bajo las siguientes condiciones:

Tipo de contribuyente	Ingresos brutos anuales		Porcentaje de rebaja
	Desde	Hasta	
Personas naturales, sucesiones indivisas	-	500,000.00	100%
obligadas a llevar contabilidad y	500.000.01	1.000.000.00	60%
sociedades	1,000,000.01	En adelante	40%

Reinversión de utilidades.

La Compañía que reinvierta sus utilidades en el país podrá obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido. Para determinar la disminución de 10 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta en sociedades que tengan una composición societaria en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición inferior al 50%, se deberá calcular la tarifa efectiva del impuesto a la renta, la cual resulta de dividir el impuesto a la renta causado para la base imponible respectiva.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

INMOBILIARIA LIDIA S. A. MOLISA

Notas a los Estados Financieros

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al periodo fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a la renta.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

A la fecha de emisión de los estados financieros, la compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, es susceptible de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2015 al 2018.

Precios de transferencia.

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 al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 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

INMOBILIARIA LIDIA S. A. MOLISA

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.” (lo subrayado y resaltado es nuestro).

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 15,000.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3, literal g), numeral 2 la Compañía no debe presentar el Anexo de operaciones con partes relacionadas, tampoco el Informe integral de precios de transferencias.

INMOBILIARIA LIDIA S. A. MOLISA

Notas a los Estados Financieros

12. Cuentas por pagar accionistas.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Lidia Mercedes Jalil Mata	20,000	71,325
Julio Alfonso Jalil Mata	-	40,760
	20,000	112,085

13. Patrimonio.

13.1. Capital social.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital suscrito y pagado consistía de los siguientes accionistas:

Nombre	País	2018	%	2017	%
		<i>(US Dólares)</i>			
Julio Alfonso Jalil Mata	Ecuador	400	50%	400	50%
Lidia Mercedes Jalil Mata	Ecuador	400	50%	400	50%
		800	100%	800	100%

13.2. Reservas.

Esta cuenta está conformada por:

Legal. - la Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Facultativa - corresponde a la apropiación de las ganancias de ejercicios anteriores, de acuerdo a resoluciones que constan en actas de Junta General de Accionistas.

13.3. Resultados acumulados.

Resultados acumulados por adopción primera vez NIIF.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta

INMOBILIARIA LIDIA S. A. MOLISA

“Resultados acumulados provenientes de la adopción a las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Utilidades retenidas.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos como reliquidación de impuesto y otros.

14. Ingresos de actividades ordinarios.

Los ingresos ordinarios fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Servicios de arrendamiento (Nota 17)	154,642	119,835
	154,642	119,835

15. Ganancia por medición al valor razonable.

Corresponde al incremento en las propiedades de inversión por la actualización del valor razonable de las oficinas y parqueos que mantiene en alquiler de acuerdo al valor catastral del año 2018 (Nota 9).

16. Gastos administrativos.

Un detalle de gastos por su naturaleza fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos, Salarios y demás remuneraciones	4,722	4,587
Beneficios sociales indemnizaciones y otros	2,206	1,930
Honorarios profesionales	5,333	4,568
Instalaciones y mantenimiento	5,707	21,880
Gastos de depreciación	5,819	2,425
Gastos varios	29,096	48,842
	52,883	84,232

INMOBILIARIA LIDIA S. A. MOLISA

Notas a los Estados Financieros

17. Saldos y transacciones con partes relacionadas.

Un resumen de estas cuentas fue como sigue:

			Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<i>(US Dólares)</i>				
	Relación	Transacción		
<u>Cuentas por cobrar clientes relacionados: (Nota 7)</u>				
Educonsul S. A.	Relacionada	Alquiler de of.	9,103	-
Academia de lenguas Mafran C Ltda.	Relacionada	Alquiler de of.	21,016	-
			30,119	-

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

			Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<i>(US Dólares)</i>				
	Relación	Transacción		
<u>Ingresos de actividades ordinarias (Nota 14)</u>				
Educonsul S. A.				
- Servicio de arrendamiento	Relacionada	Alquiler de of.	68,916	73,216
Academia de lenguas Mafran C Ltda.				
- Servicio de arrendamiento	Relacionada	Alquiler de of.	85,726	46,619
			154,642	119,835

Las transacciones mencionadas anteriormente se efectuaron en términos y condiciones definidos entre las partes.

18. Contingencias.

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 pasivo contingente; o, requieran su revelación.

19. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (22 de marzo de 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.
