

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre el efectivo y equivalente al efectivo consistían de lo siguiente:

	2018	2017
Caja	17,814	93,612
Banco Guayaquil Cta. Cte. # 001732868-9 (1)	890,030	86,790
Total efectivo y equivalentes al efectivo	907,844	180,402

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, representan valores en el Banco Guayaquil que no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre las cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	2018	2017
Cuentas por cobrar clientes (1)	8,063	-
Otras cuentas por cobrar	74,522	18,089
Total cuentas por cobrar	82,585	18,089

(1) Corresponden a facturas pendientes de cobro principalmente por la prestación de servicios de alquiler de inmuebles. Al 31 de diciembre del 2018, en cartera de clientes por antigüedad existen valores por cobrar que se encuentren vencidos en un 37% y 63% por vencer de acuerdo a la política de crédito

7. IMPUESTOS

7.1. Activos y pasivos corrientes

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

	2018	2017
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta por pagar	75,671	-
Impuesto al valor agregado y retenciones de IVA por pagar	23,764	-
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar	27	-
Total pasivos por impuestos corrientes	99,462	-

Los movimientos de la cuenta "Impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 fueron como sigue:

	2018	2017
Saldo al principio del año		
Provisión con cargo a resultados	75,671	-
Compensación con retenciones en la fuente del impuesto a la renta	-	-
Saldo al final del año	75,671	-

7.2. Impuesto a la renta reconocido en los resultados

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

	2018	2017
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	343,842	-
Utilidad gravable	343,842	-
Impuesto a la renta causado a la tasa corporativa del 22%	75,671	-
Anticipo de impuesto a la renta	3,461	-
Impuesto a la renta reconocido en los resultados	75,671	-

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles, de acuerdo a las cifras reportadas el año anterior. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo calculado, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o jurisdicciones de menor imposición, están sujetos a la retención en la fuente del impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuestos a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la compañía, y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2015 al 2018.

De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarado en todo o en parte.

7.3. Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir de 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables, originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y si el monto es superior a US\$15,000,000 deberán presentar el Anexo y el Informe de Precios de Transferencia.

De acuerdo al monto de las operaciones con partes relacionadas, la Compañía no está obligada a presentar el anexo ni el informe integral de precios de transferencia.

7.4. Reformas Tributarias

Con fecha 29 de diciembre de 2018 (Segundo Suplemento al Registro Oficial No. 150) se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- a) La tasa corporativa de impuesto a la renta se incrementa del 22% al 25%. En el caso de sociedades cuyos accionistas sean residentes en paraísos fiscales con una participación directa o indirecta igual o superior al 50%, la tarifa de impuesto a la renta se incrementa del 25% al 28%. Así también la tarifa de impuesto a la renta se reduce en 10 puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas en la Compañía a través de aumentos del capital acciones, beneficio que es aplicable únicamente a los exportadores habituales y a las sociedades mencionadas en la Ley.
- b) Se establecen que son deducibles los pagos por desahucio y pensiones jubilares, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no.

Se excluye para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta los sueldos y salarios, beneficios sociales (décimo tercera y cuarta remuneración; y, los aportes patronales al IESS). Este beneficio es aplicable a partir del anticipo del año 2018.

9.1.4. 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 deudas y patrimonio. La estrategia general de la Compañía no ha cambiado en comparación con el 2017.

El Contralor revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de la revisión, el Contralor considera el costo del capital y los riesgos asociados. El principal endeudamiento que la Compañía, mantiene deudas a largo plazo con compañías relacionadas por compra de acciones que devengan interés. Los pagos de capital e intereses se han efectuado de acuerdo a las fechas de vencimiento.

9.2. Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía fueron como sigue:

	2018	2017
Activos financieros:		
Costo amortizado:		
Caja y bancos (<i>Nota 5</i>)	907,844	180,402
Clientes por cobrar (<i>Nota 6</i>)	8,063	18,089
	915,907	198,491
Pasivos financieros:		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar (<i>Nota 8</i>)	424,187	-
	424,187	-

9.3. Valor razonable de los instrumentos financieros

El Contralor considera que los saldos en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable, debido a la naturaleza de corto plazo de caja y bancos, inversiones temporales, cuentas por cobrar y pagar, y las tasas vigentes en el mercado pactadas para las inversiones temporales, cuentas por cobrar y pagar a compañías y partes relacionadas por compras y ventas de acciones.

10. PATRIMONIO

10.1. Capital social

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital social consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

10.2. Resultados acumulados

El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizado en la parte que excede a las pérdidas acumuladas; absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

11. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIOS

Al 31 de diciembre los ingresos de actividades ordinarios consistían de lo siguiente:

	2018	2017
Alquiler de bienes inmuebles	941,388	444,151
	<u>941,388</u>	<u>444,151</u>

12. GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre los gastos de administración consistían de lo siguiente:

	2018	2017
Mantenimiento y reparaciones	574,391	4,633
Impuestos y otras contribuciones	-	72,150
Suministros de oficina	23,155	-
Otros gastos de administración	-	169,550
	<u>597,546</u>	<u>246,342</u>

13. PAGO DE IMPUESTO A LA RENTA POR LA ENAJENACIÓN DE ACCIONES, PARTICIPACIONES Y OTROS DERECHOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

14. OTROS ASUNTOS

El 19 de abril de 2017, se expide una reforma en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen tributario Interno en el cual se establece que para prevenir la debida independencia e imparcialidad, en ningún caso el informe que contiene la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previsto en este artículo podrá ser elaborado por personas naturales o sociedades que, durante el período fiscal anterior y el correspondiente a la fecha de emisión del citado informe, presten servicios de asesoría tributaria al contribuyente, presten servicios de representación o patrocinio, preparen sus estados financieros o aquellos que actúen como peritos del contribuyente en litigios tributarios en contra del Servicio de Rentas Internas; sea directamente o a través de sus partes relacionadas, partes que comparten la misma franquicia, nombre comercial o marca, o aliados estratégicos. Los servicios de asesoría tributaria referidos incluirán, entre otras cosas, la planificación tributaria, la elaboración del informe de precios de transferencia y otros certificados e informes exigidos por la Ley de Régimen tributario Interno y su reglamento.

Con fecha 20 de mayo de 2017, se promulgó la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2017, en la cual en resumen se establece el pago de las siguientes contribuciones por una única vez:

- a) Contribución solidaria del 3% sobre los ingresos obtenidos por las personas naturales
- b) Contribución solidaria sobre el patrimonio de las personas naturales
- c) Contribución solidaria sobre los bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior
- d) Contribución solidaria sobre las utilidades

El pago de estas contribuciones no es un gasto deducible para el pago del impuesto a la renta, sin embargo, en caso que los valores cancelados por concepto de contribuciones, en su totalidad superen la utilidad gravable para el ejercicio 2017, podrán ser compensadas durante los siguientes cinco períodos sin que exceda el 25% de la utilidad del ejercicio a compensar.

Con esta ley la tarifa del IVA fue incrementada al 14% por un período de hasta un año desde el 1 de junio de 2017.

El 14 de junio de 2017, se establece como monto máximo para la aplicación automática de los beneficios previstos en los Convenios para Evitar la Doble Imposición, 20 fracciones básicas gravadas con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales; es decir, US\$223.400 para el ejercicio 2017 por proveedor, debiendo actuar como agente de retención de impuesto a la renta del 22% sobre el exceso, otorgando la posibilidad de que el sujeto pasivo retenido pueda presentar una solicitud de devolución al Servicio de Rentas Internas. En diciembre de 2017 se establece la no obligatoriedad de contar con la certificación de auditores independientes, a efectos de comprobar la pertinencia del gasto, en los pagos efectuados al exterior en aplicación de convenios para evitar la doble imposición suscritos por el Ecuador.

El 24 de octubre de 2017, se expidieron las normas que establecen paraíso fiscales, regímenes fiscales y regímenes o jurisdicciones de menor imposición en las cuales se establece que será considerado como paraíso fiscal a todo régimen de cualquier país o jurisdicción que cumpla con al menos dos de las siguientes condiciones:

- La actividad económica de la compañía que se acoja al régimen no debe desarrollarse dentro de la jurisdicción a la que ésta pertenece. Se incluye a las sociedades plataforma. Se excluye a los regímenes de incentivos a la inversión o al desarrollo económico.
- Cuando la tasa efectiva de impuesto a la renta o impuesto de naturaleza idéntica o análoga sea inferior al 60% a la que corresponde en el Ecuador o que la tarifa sea desconocida por el sujeto pasivo.
- Que sus disposiciones impidan la solicitud de información de la propiedad efectiva, registros contables, cuentas bancarias o similares sea de manera total o parcial a las administraciones tributarias de la propia jurisdicción o de otras jurisdicciones. Esto también aplica en el caso de fideicomisos.
- Que permitan a las sociedades mantener derechos representativos de capital al portador o con titulares nominales o formales que no soportan de manera directa el riesgo económico de la propiedad.

Se consideran regímenes fiscales preferenciales y tendrán tratamiento de paraíso fiscal, los siguientes:

- Regímenes de delimitación: son los regímenes especiales que se conceden para empresas bajo control extranjero y no a empresas bajo control nacional.
- Los que permiten a sociedades mantener derechos representativos de capital con titulares nominales o formales que no soporten el riesgo económico de la propiedad y los que no se conozca a sus beneficiarios.
- Regímenes de exención de impuesto a la renta de actividades realizada en el exterior y con mercadería sin origen ni destino en el territorio donde se estableció el régimen.
- Sociedades privadas no obligadas a la inscripción ante la Administración Tributaria del país donde realice sus actividades económicas.

Además, en varios cuerpos legales se establecieron varias reformas, entre las cuales mencionamos las más importantes:

- Se agrega la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores de renta fija y depósitos a plazo fijo mayor a un año para sociedades, efectuadas a partir del año 2017.

- Se incluye la exoneración a las utilidades originadas en la enajenación directa o indirectas de acciones, participaciones y otros derechos de capital obtenidas en transacciones realizadas en bolsas de valores ecuatorianas hasta por una fracción básica desgravada del pago de impuesto a la renta de personas naturales.
- No aplicará el límite del 20% de deducibilidad de los pagos por concepto de regalías, servicios administrativos, servicios técnicos, de consultoría y similares; en caso de operaciones con partes relacionadas locales, siempre y cuando les corresponda la misma tarifa impositiva, excepto en el caso de aplicación del beneficio por reinversión de utilidades.

15. 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.

16. CONTINGENTES

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

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión del informe de los auditores independientes, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requiera revelación.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 fueron emitidos y aprobados por la Junta General de Accionistas de fecha 16 de mayo del 2019.

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre las cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	2018	2017
Acreedores varios (2)	424,187	-
Total cuentas por pagar	424,187	-

(1) Corresponde a los valores pendientes de pago y los cuales serán canceladas dentro del periodo corriente.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1. Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, toda Compañía podría estar expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Sin embargo, la Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por el Presidente y Contralor, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Junta General de Accionistas medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que podría enfrentar la Compañía; una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

9.1.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que un deudor incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Debido a que la Compañía es una Holding o tenedora de acciones mantiene cuentas por cobrar a largo plazo con partes relacionadas por venta de acciones que generan interés. Los cobros de capital e intereses se han efectuado de acuerdo a las fechas de vencimiento. La Administración considera que el riesgo no es significativo y está controlado.

9.1.2. Riesgo en las tasas de interés

La Compañía no mantiene préstamos. Por lo tanto, el riesgo por tasa de interés es nulo.

9.1.3. Riesgo de liquidez

La Presidencia y el Contralor son quienes tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez, las mismas que han establecido un marco de trabajo apropiado para su gestión de liquidez de manera que el contralor pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamos adecuados, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.