



Bienes & Raíces Birasol S.A.

**Estados financieros e informe de los auditores independientes
al 31 de diciembre de 2018,
con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017**

Informe de Auditoría emitido por los Auditores Independientes:

CONTENIDO

Opinión de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros:

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Políticas contables
4. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura
5. Efectivo en caja y bancos
6. Inversiones
7. Otras cuentas por cobrar
8. Transacciones y saldos con partes relacionadas
9. Activos por impuestos corrientes
10. Propiedades y equipos, neto
11. Inversiones en acciones
12. Otras cuentas por pagar
13. Otros pasivos no corrientes
14. Patrimonio
15. Impuesto a la renta, pasivos por impuestos corrientes y activos por impuestos diferidos
16. Ingresos ordinarios
17. Gastos de operación
18. Eventos subsecuentes
19. Autorización de los estados financieros

Signos utilizados

US\$

Dólares de los Estados Unidos de América

NIIF para las PYMES

Normas Internacionales de Información Financiera
para Pequeñas y Medianas Entidades

NIA

Normas Internacionales de Auditoría



"Audit & Tax Ecuador – ATE"
Auditores, Consultores
y Asesores Tributarios
Guayaquil – Ecuador
www.ate.ec

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de:

Bienes & Raíces Birasol S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Bienes & Raíces Birasol S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Bienes & Raíces Birasol S.A.** al 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de **Bienes & Raíces Birasol S.A.** de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados

financieros en Ecuador, de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración. en relación con los estados financieros

La Administración de **Bienes & Raíces Birasol S.A.** es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **Bienes & Raíces Birasol S.A.** de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

Los responsables de la Administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de **Bienes & Raíces Birasol S.A.**

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

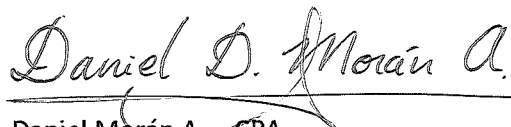
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros, se detallan en el **Anexo A** (adjunto). Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El Informe de Cumplimiento Tributario (ICT) de **Bienes & Raíces Birasol S.A.** al 31 de diciembre de 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas (SRI), se emite por separado.

Marzo, 27 de 2019
Guayaquil, Ecuador


Daniel Morán A. CPA
Socio de Auditoría
RNAE No. 974

Audit & Tax Ecuador – ATE Cía. Ltda.
RNAE No. 949

Anexo A

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidades o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También hemos proporcionamos a los encargados de la Administración, una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, u otro organismo de control en el Ecuador, se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

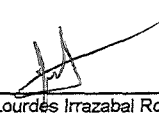
Bienes & Raíces Birasol S.A.

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018,
con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos			
Corriente			
Efectivo en caja y bancos	5	602,67	25.341,09
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	6	-	5.000,00
Otras cuentas por cobrar	7	121.978,71	120.245,89
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	149.485,33	100.605,96
Impuestos corrientes	9	-	2.973,14
Otros activos		3.104,99	4.072,78
Total activo corriente	-	275.171,70	258.238,86
No corriente			
Propiedades y equipos, neto	10	277.833,86	285.477,07
Inversiones en acciones	11	48.608,52	48.608,52
Activo por impuesto diferido	15 (c)	1.001,14	748,42
Total activo no corriente		327.443,52	334.834,01
Total activos		602.615,22	593.072,87
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Otras cuentas por pagar	12	17.611,92	21.995,04
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	27.174,99	16.824,99
Impuestos corrientes	15 (b)	1.513,90	308,20
Total pasivo corriente		46.300,81	39.128,23
No corriente			
Otros pasivos no corrientes	13	31.921,20	31.921,20
Total pasivo no corriente		31.921,20	31.921,20
Patrimonio			
Capital social		6.000,00	6.000,00
Reservas		15.842,16	15.842,16
Resultados acumulados		502.551,05	500.181,28
Total patrimonio	14	524.393,21	522.023,44
Total pasivos y patrimonio		602.615,22	593.072,87


Sergio Stalin Macías Solorzano
Gerente General


Mercedes Lourdes Irrazabal Romero
Contador General

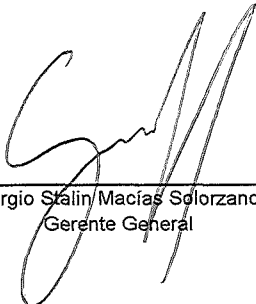
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 19 forman parte integral de los estados financieros

Bienes & Raíces Birasol S.A.

Estados del resultado integral

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018,
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos ordinarios	16	127.243,60	117.123,56
Otros ingresos		4.992,82	26.056,99
Gastos de operación	17	(129.866,65)	(139.056,48)
Ganancia antes de impuesto a la renta		2.369,77	4.124,07
Impuesto a la renta	15 (a)	-	(2.077,59)
Resultado neto		2.369,77	2.046,48



Sergio Stalin Macías Solorzano
Gerente General

Mercedes Lourdes Irizabal Romero
Contador General

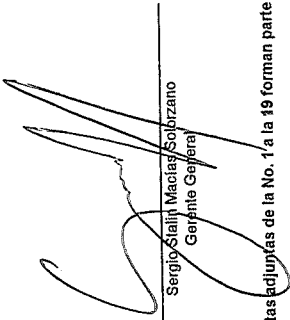
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 19 forman parte integral de los estados financieros

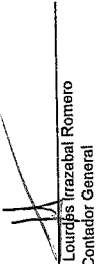
Bienes & Raíces Birasol S.A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018,
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

Notas	Capital Social	Reserva legal	Reserva de capital	Superávit por revaluación de activos	Resultados acumulados		Resultado neto	Total
					Resultados acumulados	Resultados acumulados		
					proveniente NIIF	1era vez		
Saldos al 01 de enero de 2017	14	6,000.00	3,000.00	12,842.16	223,893.28	46,886.33	181,212.76	46,142.43
Transferencia a resultados acumulados							46,142.43	(46,142.43)
Resultado Integral total							2,046.48	2,046.48
Saldos al 31 de diciembre de 2017	14	6,000.00	3,000.00	12,842.16	223,893.28	46,886.33	227,355.19	2,046.48
Transferencia a resultados acumulados							2,046.48	(2,046.48)
Resultado Integral total							2,369.77	2,369.77
Saldos al 31 de diciembre de 2018	14	6,000.00	3,000.00	12,842.16	223,893.28	46,886.33	229,401.67	2,369.77
							524,393.21	524,393.21


Sergio Stalin Macías Solórzano
Gerente General


Mercedes Lourdes Irizabal Romero
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 19 forman parte integral de los estados financieros

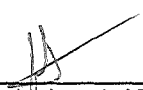
Bienes & Raíces Birasol S.A.

Estados de flujos de efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018,
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Recibido de clientes	120.974,23	182.253,94
Pagos a proveedores y a empleados	(138.148,36)	(178.054,51)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	(17.174,13)	4.199,43
Flujo originado por actividades de inversión		
Inversiones financieras	5.000,00	(5.000,00)
Compra/venta de activo	(12.564,29)	25.686,72
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(7.564,29)	20.686,72
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(24.738,42)	24.886,15
Saldo inicial de efectivo y equivalentes de efectivo	25.341,09	454,94
Saldo final de efectivo y equivalentes de efectivo	602,67	25.341,09



Sergio Stalin Macías Solorzano
Gerente General

Mercedes Lourdes Irrazabal Romero
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 19 forman parte integral de los estados financieros

Bienes & Raíces Birasol S.A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2018 y 2017 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Bienes & Raíces Birasol S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador mediante escritura pública del 18 de septiembre de 1992 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 22 de octubre de 1992, con un plazo de duración de 50 años. Sus oficinas administrativas se encuentran ubicadas en la ciudad de Guayaquil.

2. Operaciones

El objeto principal de la Compañía lo constituye la adquisición de bienes raíces para beneficiarse de ellos, pudiendo arrendarlos, venderlos, gravarlos o limitar su dominio en cualquier forma; también se dedicará a la compraventa, permuta por cuenta propia de acciones de compañías anónimas y de participaciones de compañías limitadas, etc.

Tal y como se indica en la Nota 16 – Ingresos ordinarios, el principal ingreso obtenido durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a ingresos por dividendos.

3. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la Sección 3 “Presentación de Estados Financieros” de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF para Pymes vigentes al 31 de diciembre de 2018; las NIIF para las PYMES fueron emitidas en junio del año 2009 por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y modificadas en el año 2015, siendo estas modificaciones efectivas para periodos anuales que iniciaron desde el 1 de enero de 2017, y no existen cambios y/o modificaciones adicionales que deban ser mencionadas. Esta normativa se ha aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de presentación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Bienes & Raíces Birasol S.A.

b) Base de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía.

El dólar de los Estados Unidos fue adoptado por el Ecuador como su moneda oficial en marzo del año 2000, por lo cual, el dólar de los Estados Unidos es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables se realizan en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares de los EE.UU. para permitir la continuación del esquema monetario actual.

d) Uso de juicios y estimaciones contables

La preparación de estados financieros de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular; sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones que describen los principales y significativos juicios de la Administración de **Bienes & Raíces Birasol S.A.**, tales como:

Reconocimiento de Activos y pasivos por impuestos diferidos

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Adicionalmente también se reconoce un activo por impuestos diferidos para la compensación de pérdidas fiscales no utilizadas y créditos fiscales no utilizados hasta el momento procedentes de periodos anteriores.

Bienes & Raíces Birasol S.A.

- Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido, se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras, por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente.

Provisión por deterioro de las cuentas por cobrar

La Administración efectúa al cierre de los estados financieros un análisis de la antigüedad de los saldos y el indicio de deterioro de clientes individuales observado por las cobranzas de la Compañía, a fin de establecer una adecuada provisión por deterioro de las cuentas por cobrar. Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existe una provisión por concepto de deterioro de las cuentas por cobrar, considerando que no existen saldos por cobrar con antigüedad significativa.

Deterioro de activos

A cada fecha del balance la administración revisa si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el valor en libros del activo o la unidad generadora de efectivo pueda ser no recuperable; y si existen indicios de deterioro se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable. Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en periodos anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo que ocurre. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Bienes & Raíces Birasol S.A. no mantiene activo que generen el reconocimiento de un deterioro en los estados financieros.

Vida útil de las Propiedades y equipos

La determinación de las vidas útiles involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Suposiciones e hipótesis actuariales utilizadas en el cálculo de los beneficios a empleados a largo plazo y post-empleo

La estimación de la Administración de las Obligaciones por Beneficios Definidos (OBD) se basa en un número de supuestos críticos tales como: tasas de inflación, mortalidad, tasa de descuento y la consideración de incrementos futuros en salarios. Las variaciones de estos supuestos pueden impactar el monto de las (OBD) y el correspondiente gasto anual por beneficios definidos.

Bienes & Raíces Birasol S.A.

Provisión por beneficios definidos

Corresponde a la provisión para jubilación patronal a la que tienen derecho los empleados y trabajadores que hayan cumplido entre 20 y 25 años de servicio o más, o que cumplieren ese tiempo en forma continua o interrumpida dentro de la Compañía, o cuando en ese instante reúnan los requisitos necesarios, de acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana.

Activos y pasivos por impuestos diferidos

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas.

Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

e) **Negocio en marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable como empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario **Bienes & Raíces Birasol S.A.**, es una entidad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

f) **Instrumentos financieros básicos**

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros son registrados al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados).

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros que se clasifican como activos corrientes y pasivos corrientes se valorizan al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Bienes & Raíces Birasol S.A.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía mantiene han sido clasificados de la siguiente manera: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar (cuentas por cobrar a partes relacionadas) y, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (cuentas por pagar a partes relacionadas, obligaciones con terceros).

Reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se reconocen como se describe a continuación:

i) Efectivo en caja y bancos

El efectivo está compuesto por efectivo en caja y depósitos monetarios en bancos. Los activos registrados en efectivo se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

ii) Cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros generados en su mayoría por las ventas que se realizan a clientes en condiciones normales de crédito, por lo que las cuentas por cobrar no generan intereses.

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar, si los hubiere.

iii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen Otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Otras cuentas por pagar y relacionadas

Comprenden préstamos otorgados por terceros y por sus partes relacionadas, los cuales no generan intereses y no se ha determinado un plazo de vencimiento para el cumplimiento de estas obligaciones.

Bienes & Raíces Birasol S.A.

g) Propiedades y equipos, neto

Son reconocidos como Propiedad y equipos, netos, aquellos bienes que se usan para propósitos administrativos y que tienen una vida útil mayor a un periodo. Se encuentran registrados a su costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se han establecido indicios de deterioro.

i) Medición en el reconocimiento inicial

Las Propiedades y vehículos se miden inicialmente por su costo histórico, modificado por los inmuebles que se presentan al valor razonable tomando como referencia las revaluaciones efectuadas por la Compañía basados en los catastros municipales y adoptado como costo atribuido por efecto de la adopción de las NIIF por primera vez. El costo de las Propiedades y vehículos comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

ii) Medición posterior

Los elementos de propiedades y equipos posterior al reconocimiento inicial se contabilizan utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual las Propiedades y equipos se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor identificadas. Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a las Propiedades y equipos se imputan a resultados. La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de equipo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

h) Depreciación de las Propiedades y equipos

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de los activos. La depreciación se registra con cargo a los resultados del período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos. A continuación, se presentan las vidas útiles estimadas por la administración para el cálculo de la depreciación para cada categoría de las propiedades, muebles, equipos y vehículos:

<u>Tipo de activo</u>	<u>Vida útil (años)</u>
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5
Otros activos	10

Bienes & Raíces Birasol S.A.

La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han modificado las estimaciones de las vidas útiles existentes.

i) Impuesto a la renta

La Compañía registra el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente e impuestos diferidos y se reconoce en los resultados del período, excepto en la medida en que éstos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral y/o directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso, el impuesto también se reconoce en dichas partidas.

i) Impuesto corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

ii) Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporales que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

Bienes & Raíces Birasol S.A.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos y pasivos presentados en los estados financieros de **Bienes & Raíces Birasol S.A.** no generan el reconocimiento de activos y/o pasivos por impuestos diferidos.

j) Provisiones, Activos contingentes y Pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se considera como activos contingentes.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen situaciones que a criterios de la Administración de **Bienes & Raíces Birasol S.A.** requiera el reconocimiento de un activo y/o pasivo contingente en los estados financieros.

k) Capital social, reservas y distribución de dividendos

El estado de cambios en el patrimonio de los accionistas incluye: el capital social, aportes para futuras capitalizaciones, las reservas legal y facultativa y, los resultados acumulados. (véase *nota 14*). El capital social representa las acciones comunes, pagadas y en circulación emitidas.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva facultativa

La Ley de Compañías dispone que de las utilidades de cada ejercicio económico se podrá establecer una reserva facultativa de acuerdo a las necesidades y requerimiento de los accionistas de la Compañía.

Bienes & Raíces Birasol S.A.

Resultados Acumulados

Incluyen todas las utilidades actuales y de periodos anteriores.

De acuerdo a la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general.

Hasta el año 2015 los resultados acumulados, comprenden los remanentes de utilidades no distribuidas a sus accionistas. A partir del año 2016, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Compañía, las compañías deberán considerar que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

l) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en los estados financieros, en el período en el cual los dividendos son aprobados por la Junta General de Accionistas.

m) Estado del resultado integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral, en un único estado financiero. Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

n) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento comercial que la Compañía pueda otorgar como financiamiento, sin embargo, debido a que no ha existido financiamiento los ingresos han sido registrados sin generar ningún descuento por financiamiento.

La compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, y es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la compañía y se cumpla con los criterios específicos para cada tipo de ingreso como se describe más adelante.

Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la prestación del servicio hayan sido resueltas. Los ingresos de la compañía se reconocen cuando ha entregado el servicio al cliente de acuerdo con la condición pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Bienes & Raíces Birasol S.A.

o) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a los resultados del período en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

p) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Flujos de efectivo: Comprende el efectivo en bancos.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía que es el arrendamiento de bienes inmuebles, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en caja y bancos.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

q) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasifica y presenta un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- i) se espera consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación;
- ii) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se espera realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trata de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la Sección 7 de la NIIF para las Pymes), cuya utilización no está restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperan liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;

Bienes & Raíces Birasol S.A.

- ii) se mantienen fundamentalmente para negociación;
- iii) deben liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos son clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la Sección 3 de la NIIF para las Pymes, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre en su proceso normal de actividades. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

4. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar el valor económico de sus flujos de efectivo, así como de sus activos y, en consecuencia, sus resultados operacionales. Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen, deudas con partes relacionadas y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. El propósito principal de estos pasivos financieros es conseguir financiamiento para el desarrollo de sus operaciones habituales. La Compañía tiene activos financieros, tales como efectivo en caja y bancos provenientes directamente de sus operaciones.

La administración supervisa la gestión de estos riesgos controlando el cumplimiento del marco regulatorio respecto al riesgo financiero. La gerencia procura que las actividades con riesgo financiero en las que se involucra la Compañía estén controladas por políticas y procedimientos adecuados y que los riesgos financieros estén identificados, medidos y controlados de acuerdo con las políticas internas.

Las actividades para propósitos de gestión del riesgo son llevadas a cabo por ejecutivos que tienen las habilidades, la experiencia y la supervisión apropiada.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso:

a) Riesgos Financieros

i) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales.

Bienes & Raíces Birasol S.A.

ii) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios de precios de mercado, como las tasas de interés, precios de la mercadería, etc., afecten los ingresos de la Compañía o el valor de sus activos financieros. El objetivo de la Administración, es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

- Riesgo de tasa de interés

Las políticas en la administración de este riesgo son establecidas por la gerencia y se basa en la definición de estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de tasas de interés. La Compañía tiene como política obtener financiamiento de sus partes relacionadas, cuyas obligaciones no generan interés ni tienen fecha de vencimiento, por lo cual, la Administración de la Compañía considera que no existen un riesgo de mercado – tasa de interés.

b) Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables.

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la mitigación de este riesgo, y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como su gestión de liquidez.

Las obligaciones principales de la Compañía son pasivos financieros mantenidos con sus partes relacionadas; en tal sentido, la Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivos de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones con terceros.

c) Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para llevar a cabo las operaciones de la Compañía y la transformación de los productos.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

Bienes & Raíces Birasol S.A.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control, basados en sistemas de reportes internos y externos.

5. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo del efectivo en caja y bancos es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	54,40	56,46
Instituciones financieras locales		
Banco de la Producción S.A. – Produbanco	548,27	25.284,63
Total	602,67	25.341,09

El efectivo en caja y bancos no tiene restricciones para su uso.

6. Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

Al 31 de diciembre de 2017, las inversiones mantenidas hasta su vencimiento, se componían de una Póliza de Acumulación suscrita con Banco La Producción S.A. – Produbanco, con fecha 29 de diciembre de 2017, con una tasa de interés del 2.75% y con un plazo de vencimiento de 94 días.

7. Otras cuentas por cobrar

El detalle de Otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Empleados	20.332,85	19.560,03
Anticipos a proveedores	1.580,03	620,03
Varios	100.065,83	100.065,83
Total	121.978,71	120.245,89

8. Transacciones y saldos con partes relacionadas

El detalle de las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos Corrientes		
Otras cuentas por cobrar		
Alcura S.A.	26.900,00	1.300,00
Corramer S.A.	12.300,00	10.000,00
El Sol S.A.	9.660,50	13.160,50
Kozma S.A.	45.880,00	45.880,00
Alfredo Cuentas	54.744,83	30.265,46
	149.485,33	100.605,96

Bienes & Raíces Birasol S.A.

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos Corrientes		
Otras cuentas por pagar		
Alfredo Cuentas	10.350,00	-
Dividendos por pagar	16.824,99	16.824,99
	27.174,99	16.824,99
Total	122.310,34	83.780,97

9. Activos por Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2017, los activos por impuestos corrientes comprenden crédito tributario por las retenciones de IVA que le han efectuado los clientes al momento de la venta de bienes o prestación de servicios, las cuales fueron compensadas en durante el año 2018.

Nota de reclasificación:

Al 31 de diciembre de 2017, el credito tributario por retenciones de impuesto a la renta fue presentado dentro de los activos por impuesto corriente. En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Régimen Tributario Interno, al 31 de diciembre de 2018 se presentan los saldos por concepto de crédito tributario por retenciones de impuesto a la renta como Activos por Impuesto Diferido, por lo que, el saldo del año 2017 se ha reclasificado para su presentación comparativa, tal como se indica a continuación:

	Saldo al 31.12.2017		
	Saldo Previamente Informado	Reclasificación	Saldo Reclasificado
Activos por Impuestos Corrientes	3.721,56	(748,42)	2.973,14
Activos por Impuestos Diferidos (nota 15c)		748,42	748,42

10. Propiedades y equipos, neto

Un detalle y movimiento de las Propiedades y vehículos al y por el año que terminado el 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	Saldo al 01.ene.2017	Adiciones	Ventas y bajas	Saldo al 31.dic.2017	Adiciones	Ventas y bajas	Saldo al 31.dic.2018
No depreciables							
Terrenos	228.149,28			228.149,28	39.350,00	(39.350,00)	228.149,28
Depreciables							
Edificios	93.354,90		-	93.354,90			93.354,90
Muebles y enseres	28.226,02		-	28.226,02			28.226,02
Equipos de computación	6.501,57		(4.861,07)	1.640,50		(1.288,50)	352,00
Vehículos	103.777,32		(43.797,32)	59.980,00			59.980,00
Otros activos	6.863,56		-	6.863,56			6.863,56
	238.723,37	-	(48.658,39)	190.064,98	-	(1.288,50)	188.776,48

Bienes & Raíces Birasol S.A.

	Saldo al 01.ene.2017	Adiciones	Ventas y bajas	Saldo al 31.dic.2017	Adiciones	Ventas y bajas	Saldo al 31.dic.2018
Depreciación acumulada							
Edificios	(41.171,14)	(4.667,76)	-	(45.838,90)	(4.667,76)		(50.506,66)
Muebles y enseres	(16.090,65)	(2.813,37)	-	(18.904,02)	(2.541,62)		(21.445,64)
Equipos de computación	(5.988,89)	(518,53)	4.861,07	(1.646,35)	26,71	1.288,50	(331,14)
Vehículos	(90.273,12)	(8.029,56)	38.322,68	(59.980,00)	-		(59.980,00)
Otros activos	(5.716,27)	(651,65)	-	(6.367,92)	(460,54)		(6.828,46)
Total depreciación	(159.240,07)	(16.680,87)	43.183,75	(132.737,19)	(7.643,21)	1.288,50	(139.091,90)
Total	307.632,58	(16.680,87)	(5.474,64)	285.477,07	31.706,79	(39.350,00)	277.833,86

El cargo a resultados por concepto de depreciación de las propiedades y equipos por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fue de US\$ 7.643,21 (US\$ 16.680,87 para el año terminado el 31 de diciembre de 2017).

Al 31 de diciembre de 2018, no existen restricciones y/o gravámenes sobre los Muebles, equipos y vehículos que se presentan en los estados financieros de la Compañía.

11. Inversiones en acciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las inversiones en acciones comprenden lo siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
El Sol S.A.	9.308,52	9.308,52
Corramer S.A.	39.300,00	39.300,00
Total	48.608,52	48.608,52

12. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las Otras cuentas por pagar se componen como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otras cuentas por pagar		
IESS por pagar	750,66	781,41
Beneficios sociales	8.695,48	7.438,04
15% Participación a los trabajadores	418,19	727,78
Otros pasivos corrientes	7.747,59	13.047,81
Total	17.611,92	21.995,04

13. Otros pasivos no corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los Otros pasivos no corrientes comprenden: a) obligaciones con terceros por US\$ 17.115,00, cuyo saldo proviene de años anteriores y no tiene fecha de vencimiento ni genera intereses, y; b) varios por US\$ 14.806,20.

Bienes & Raíces Birasol S.A.

Estos pasivos se encuentran en revisión de la Administración de la Compañía, con el fin de liquidarlos en el corto plazo, o amortizarlo de acuerdo a la técnica contable, según corresponda.

14. Patrimonio

Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social de la Compañía se encuentra dividido en 60 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 100 dólar cada una, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Restricciones a las utilidades

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 utilizada para aumentos de capital en su totalidad y/o absorber pérdidas.

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados. El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, pero podrá ser capitalizado previa la compensación de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; o, devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas.

Utilidades disponibles

El remanente de las utilidades disponibles que se obtuvieron en el respectivo ejercicio económico, y que no se hubieren repartido a los accionistas o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser utilizado para incrementar el capital social. La Administración de la Compañía se encuentra analizando el destino de las utilidades disponibles.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.

Bienes & Raíces Birasol S.A.

- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con la Compañía. Como una estrategia financiera, la Compañía recibe financiamiento de sus Partes Relacionadas, cuyas obligaciones no generan carga financiera y son descontados durante el plazo en que la Compañía entrega bienes inmuebles en arrendamiento a sus Partes Relacionadas.

15. Impuesto a la renta, pasivos por impuestos corrientes y activos por impuestos diferidos

(a) Conciliación tributaria

De conformidad con las disposiciones tributarias vigentes la provisión para el impuesto a la renta se calcula en base a la tasa corporativa del 22% aplicable a las utilidades gravables. Sin embargo, si las utilidades son reinvertidas (aumento de capital) la tasa de impuesto se reducirá en un 10% de la utilidad del ejercicio.

La tasa general de Impuesto a la Renta aplicable hasta el 31 de diciembre de 2017 fue del 22%, a partir del 1 de enero de 2018 es del 25%, sin embargo, debido a que Bienes & Raíces Birasol S.A. cumple las condiciones de Pequeña Empresa, se ha acogido al beneficio tributario de Rebaja de la Tarifa Impositiva de Impuesto a la Renta, según se dispone en el artículo innumerado a continuación del Art. 37.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno, en el mismo que se indica que las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

Un detalle de la conciliación tributaria por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado antes de impuestos	2.787,96	4.851,85
Menos: 15% participación a trabajadores	(418,19)	(727,78)
Ganancia antes de impuesto a la renta	2.369,77	4.124,07
Más: Gastos no deducibles	1.156,85	1.912,97
Menos: Ingresos exentos (Dividendos)	(95.707,70)	(76.568,56)
Mas: Gastos incurridos para generar ingresos exentos	33,33	33,33
Mas: Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos	14.356,16	
Base imponible	(77.791,59)	(70.498,19)
Impuesto a la renta causado	-	-
Anticipo calculado (1)	-	2.077,59
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	-	2.077,59
Menos: Anticipos de impuesto a la renta	-	(2.077,59)
Menos: Retenciones de impuesto a la renta del año	(1.001,14)	(748,42)
Saldo a favor - crédito tributario (nota 15c)	(1.001,14)	(748,42)

Bienes & Raíces Birasol S.A.

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, fue determinado mediante la aplicación del Impuesto a la Renta Mínimo, debido a que el Anticipo de Impuesto a la Renta calculado para el ejercicio fiscal 2017, fue mayor al Impuesto a la Renta Causado del año.

(1) Anticipo de Impuesto a la Renta

De acuerdo con el Art. 76 del Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, las microempresas computarán por concepto de Anticipo de Impuesto a la Renta, una suma equivalente al 50% del impuesto a la renta causado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que les hayan sido practicadas en el mismo. Este beneficio es aplicado a la Compañía al constituirse como Microempresa debido a que sus ingresos de los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 no superan los US\$ 300.000,00.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 210 de fecha 20 de noviembre de 2017, se decreta la rebaja porcentual de la tercera cuota del anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017. Entre otros, se concede la rebaja del 100% del pago del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta si los ingresos brutos anuales sean iguales o inferiores a los US\$ 500.000,00, beneficio tributario que la Compañía aplicó sobre los estados financieros por encontrarse dentro de ese parámetro de los ingresos recibidos en el año 2017. A continuación, el detalle de la rebaja determinada:

	Año 2017
Anticipo Calculado	2.105,59
(-) Rebaja del Anticipo Según Decreto 210	(28,00)
Anticipo Reducido del Año Fiscal	2.077,59

(b) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto al Valor Agregado por pagar	1.446,00	
Retenciones de IVA por pagar	26,72	245,28
Retenciones en la fuente por pagar	41,18	62,92
Total	1.513,90	308,20

Los pasivos por impuestos corrientes, son liquidados de acuerdo con la fecha de exigibilidad determinada por el organismo de control.

(c) Activo por impuesto diferido

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el movimiento de los activos por impuestos diferidos, es como sigue:

Bienes & Raíces Birasol S.A.

2018			
	Saldos al comienzo del año	Créditos Tributarios Pago anticipado	Saldos al final del año
Activos por impuestos diferidos:			
Créditos fiscales por retenciones	748,42	252,72	1.001,14

2017			
	Saldos al comienzo del año	Créditos Tributarios Pago anticipado	Saldos al final del año
Activos por impuestos diferidos:			
Créditos fiscales por retenciones	-	748,42	748,42

(d) Dividendos

Hasta el año 2010 los dividendos declarados o pagados a favor de accionistas nacionales o del exterior no se encontraban sujetos a retención alguna adicional. A partir del año 2011 los dividendos que son distribuidos a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a una retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no ha distribuido dividendos a sus accionistas.

(e) Situación fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2014 al 2018.

(f) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

Bienes & Raíces Birasol S.A.

Los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares (US\$3.000.000) de los Estados Unidos de América deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y, aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia; los cuales deberán ser presentados en un plazo no mayor de dos meses; contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, debido a que las transacciones con compañías relacionadas no superan los US\$ 3.000.000, la Administración considera que la Compañía se encuentra exenta del Régimen de Precios de Transferencia, por lo que, no se han generado ajustes por precios de transferencia que afecten la determinación del impuesto a la renta de los años terminados a dicha fecha.

(g) Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

La Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera se publicó en el Segundo Suplemento del Registro Oficial 150 de 29 de diciembre de 2017, la cual contiene los siguientes aspectos principales:

- Incremento de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25% y del 25% al 28%.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta, por 3 años, para nuevas microempresas, a partir del año en que generen ingresos operacionales.
- Rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y para exportadores habituales que mantengan o incrementen el empleo.
- Posibilidad de suscribir contratos de inversión que garanticen la tarifa general aplicable a sociedades para sujetos pasivos que se dediquen a minería metálica a gran y mediana escala, industrias básicas y otras sociedades que contribuyan al cambio de la matriz productiva.
- Deducción del impuesto a la renta de gastos de los padres que dependan del contribuyente, así como de gastos personales de arte y cultura.
- Deducción del impuesto a renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria consideradas microempresas.
- Eliminación de la deducción de la provisión de jubilación patronal y desahucio.
- Reducción en el umbral de ingresos brutos que fija la obligación de llevar contabilidad.
- Modificación de las normas que establecen el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales.
- Modificación al objeto imponible, base imponible y la aplicación de la tarifa ad valorem de ICE sobre bebidas alcohólicas y cerveza.

Bienes & Raíces Birasol S.A.

- Rebaja del 50% de ICE a productores de alcohol y bebidas alcohólicas que adquieran destilado de caña de artesanos y organizaciones de la economía popular y solidaria.
- Exoneración de ISD para pagos al exterior para el tratamiento de enfermedades catastróficas.
- Devolución del ISD para exportadores habituales para importación de materia primas, insumos y bienes de capital para ser incorporados en proceso productivos de bienes que se exporten.
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales.
- En materia tributaria, las resoluciones administrativas de reclamos, sancionatorio o recursos de revisión llevarán implícita la orden de cobro.
- Se modifica el concepto de obligación aduanera y las normas que rigen su exigibilidad.
- Se modifica el término para resolver reclamos de impugnación en materia aduanera a 120 días.
- La sobrevaloración o subvaloración de la mercadería se considera delito aduanero.
- Se deberá informar anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, incluyendo a los propietarios legales y a los beneficiarios efectivos de las compañías constituidas en el Ecuador.
- Serán válidos los pactos entre accionistas que establezcan condiciones para la negociación de acciones. Estos pactos no serán oponibles a terceros.
- Se introduce la posibilidad de que una sociedad con domicilio en el extranjero se radique en el Ecuador, conservando su personería jurídica y adecuando su constitución y estatuto a la forma societaria que decida asumir en este país.
- El dinero electrónico será operado por las entidades del sistema financiero nacional.
- El registro de datos crediticios estará a cargo de la Superintendencia de Bancos, que podrá brindarlo por sí misma o a través de terceros.
- Se establece tres años como el plazo máximo de duración de la liquidación de una entidad del sistema financiero, con la posibilidad de prorrogarlo por un año adicional.
- Se establece, dentro del proceso de liquidación de una institución del sistema financiero, que los activos que no puedan ser liquidados, deudas que no puedan ser cobradas y los pasivos que no puedan ser pagados serán obligatoriamente transferidos a un fideicomiso mercantil creado para el efecto, el que, teniendo jurisdicción coactiva, se encargará de los cobros, de la liquidación del activo y del pago del pasivo en el plazo máximo de dos años.
- La información relacionada con pagos a contratistas y subcontratistas del estado tendrá el carácter de pública y deberá ser difundida a través de un portal de información o página web.
- Se establece que las instituciones públicas y de la seguridad social pueden recaudar valores adeudados a entidades financieras públicas.
- Las personas jurídicas cuyo objeto social contemple la colocación y/o administración de cartera de crédito deberán ser calificadas como empresas auxiliares del sistema financiero.

Bienes & Raíces Birasol S.A.

16. Ingresos ordinarios

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se conforman como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Dividendos	95.707,70	76.568,56
Arriendos	18.900,00	18.900,00
Alquiler de equipos	600,00	600,00
Prestación de servicios	12.000,00	21.055,00
Intereses ganados	35,90	-
Total	127.243,60	117.123,56

17. Gastos de operación

Un resumen de los gastos de operación por su naturaleza por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gasto del personal (*)	56.575,08	58.502,47
Honorarios	3.996,34	5.508,61
Servicios básicos	9.666,90	9.247,21
Impuestos y contribuciones	12.753,01	11.828,50
Depreciaciones y amortizaciones	12.846,69	22.680,40
Seguros y reaseguros	1.084,42	1.132,69
Mantenimientos y reparaciones	17.046,88	24.339,04
Combustibles	1.161,39	2.048,05
Intereses y comisiones bancarias	162,68	221,70
Pérdida en venta de activo	12.564,29	-
Otros	2.008,97	3.547,81
Total	129.866,65	139.056,48

(*) Incluye el gasto proporcional del 15% de Participación a los Trabajadores sobre las utilidades

18. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de preparación de este informe (27 de marzo de 2019), se aprobaron leyes y/o entraron en vigor nuevas leyes de carácter general que directa o indirectamente pudieran tener un efecto sobre los estados financieros. Entre estas leyes mencionamos las siguientes:

Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para el establecimiento de polos de desarrollo (COPCI); y, a la Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016

En el Registro Oficial Segundo Suplemento No. 433, de fecha jueves 21 de febrero de 2019, se publicó la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI) y a la Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016, emitida por la Asamblea Nacional de la República del Ecuador.

Bienes & Raíces Birasol S.A.

Reformas al COPCI:

- La principal reforma al COPCI implica la incorporación de la figura de “POLOS DE DESARROLLO”, los cuales son espacios territoriales con potencialidad al desarrollo productivo y atracción de inversiones. El alcance de los Polos de Desarrollo los deberá definir el órgano rector de la producción.
- El órgano rector de la producción autorizará, regulará y controlará el establecimiento de Polos de Desarrollo, priorizando las jurisdicciones de menor desarrollo económico del territorio nacional. La conformación de un Polo de Desarrollo, será a través de la iniciativa pública o privada individual o en forma asociativa, con el patrocinio de gobiernos autónomos.
- Al momento de la solicitud de aprobación de constitución de un Polo de Desarrollo, se establecerán los incentivos que los actores de mercado que interactúen dentro de cada proyecto tendrán.

Reformas a la Ley de Solidaridad:

Respecto de la Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016, se incorporan incentivos en el ámbito educativo, laboral y tributario.

- Los incentivos educativos se concentran en el desarrollo de carreras relacionadas a la agricultura, agroindustria, innovación, fomento productivo, ciencias del mar, y tendientes a construir la infraestructura necesaria, en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Los incentivos a nivel de empleo, promueven la contratación de talento humano local, de jóvenes, y de adultos mayores en condiciones justas y dignas. También se determina que la banca pública deberá otorgar facilidad en crédito a aquellos emprendedores que realicen actividades productivas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- En el aspecto tributario, se incorpora la posibilidad de los contribuyentes residentes en las zonas afectadas por el Terremoto, de solicitar la exoneración del pago de anticipo del impuesto a la renta en los ejercicios fiscales que consideren oportunos, cuando mantengan pérdidas por este suceso.

Las modificaciones, disposiciones y plazos determinados por la Ley Reformativa, entraron en vigor desde su publicación en el Registro Oficial, desde el 20 de febrero del 2019.

Bienes & Raíces Birasol S.A.

19. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de **Bienes & Raíces Birasol S.A.** por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 han sido autorizados por la Gerencia para su publicación; y, serán aprobados de manera definitiva sin modificaciones en la Junta General Ordinaria de Accionistas, de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



Sergio Stalin Macías Solorzano
Gerente General



Mercedes Lourdes Irrazabal Romero
Contador General