

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)

Con el informe de los Auditores independientes

Índice	Páginas No.
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultado Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9
Abreviaturas usadas:	

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF - Pymes
Compañía	-	IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

Notas	2018		2017	
ACTIVOS				
Activos corrientes:				
Efectivo en bancos		7,047		11,148
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	221,217		252,990
Activos por impuestos corrientes	9	55,828		31,497
Total activos corrientes		284,092		295,635
Activos no corrientes:				
Propiedades, equipos y vehículo	6	4,747,662		4,677,940
Inversiones en asociadas		1,967		2,882
Total activos no corrientes		4,749,629		4,680,822
TOTAL		5,033,721		4,976,457
PASIVOS				
Pasivos corrientes:				
Préstamos	7	161,484		70,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	191,801		694,158
Pasivos por impuestos corrientes	9	6,318		1,177
Obligaciones acumuladas	11	580		576
Total pasivos corrientes		360,183		765,911
Pasivos no corrientes:				
Préstamos	7	751,503		334,720
Pasivo por impuesto diferido		30,628		30,628
Total pasivos corrientes		782,131		365,348
TOTAL		1,142,314		1,131,259
Patrimonio	12			
Capital social		247,669		247,669
Reservas		103,689		100,166
Otras reservas		455		455
Resultados acumulados		3,539,594		3,496,908
Total patrimonio		3,891,407		3,845,198
TOTAL		5,033,721		4,976,457

Kirino González
Presidente Ejecutivo

Dr. Ulises Maldonado
Contador General

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

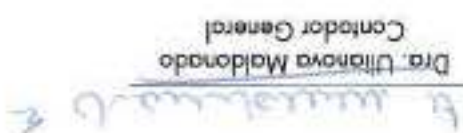
Estado de Resultado Integral

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018

[Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$]

31 de diciembre de			
2018	2017	Notas	
350,914	249,795	13	Ingresos
(280,942)	(192,707)		Gastos de administración
69,972	57,088	10	Utilidad antes de impuesto a la renta
(23,740)	(21,837)		Impuesto a la renta, corriente
46,232	35,251	Resultado Integral del año, neto de impuesto a la renta	


Karina González
Presidenta Ejecutiva


Dra. Ulianova Maldonado
Contador General

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

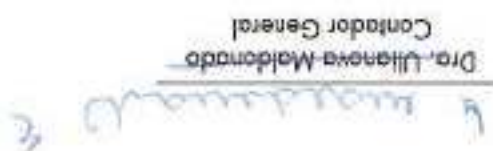
	Capital social	Reserva legal	Otras reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016	247,669	100,166	455	3,461,657	3,809,947
Unidad del ejercicio	-	-	-	35,251	35,251
Saldos al 31 de diciembre de 2017	247,669	100,166	455	3,496,908	3,845,198
Unidad del ejercicio	-	-	-	46,232	46,232
Apropiación de reserva legal	-	3,523	-	(3,523)	-
Ajuste	-	-	-	(23)	(23)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	247,669	103,689	455	3,539,594	3,891,407


Arturo González
Presidente Ejecutivo


Dra. Lilianova Maldonado
Contador General

2018	2017
Flujos de efectivo en de las actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes y otros	383,602
Efectivo pagado a empleados, proveedores y otros	(684,482)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(300,880)
	(199,621)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:	
Adquisición de propiedades, equipos y vehículos y total	
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	(221,488)
	(109,351)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Aumento préstamos accionistas y efectivo neto provisto por las actividades de operación	518,267
Disminución (aumento) neto del efectivo en caja y bancos	(4,101)
Saldo al inicio del año	11,148
Saldo al final del año	7,047
	11,148


Kimba González
Presidente Ejecutivo


Dra. Uliana Maldonado
Contador General

1. Información general:

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A. "La Compañía" fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador el 18 de julio de 1978 bajo la denominación de "IMBYCSA, INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S.A.". Mediante escritura pública del 13 de octubre del 2010, se fusionó con INSEUSA S.A y FEVISA S.A, quienes cedieron y transfirieron a favor de IMBYCSA, los inmuebles de su propiedad. Su objeto principal consiste en la compra y construcción de inmuebles para su venta y/o arrendamiento, y ejercer la representación de intereses de terceras personas como mandataria o comisionista.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el personal de la Compañía es un empleado.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. Principales políticas contables

a) Base de preparación -

i) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

ii) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

iii) Moneda funcional y de reporte

Las partidas incluidas en los estados financieros de Bustamante y Bustamante Cía. Ltda., se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo.- Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

c) Propiedades, equipos y vehículo - El costo de propiedades, equipos y vehículo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

i. Medición al momento de reconocimiento:

Las partidas de propiedades, equipo y vehículos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, equipo y vehículos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

ii. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

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

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

iii. Método de depreciación y vidas útiles

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

La vida útil se ha definido en base al aporte del activo sobre los beneficios esperados para la empresa; las vidas útiles estimadas de los activos es como sigue:

Item	Vida útil (en años)
Propiedades	42
Equipos	10
Vehículos	5

d)

Impuestos a la renta - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

i)

Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributable) registrado durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El positivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

ii)

Impuesto diferido - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

iiii) **Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

e) **Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

f) **Beneficios empleados** - Los beneficios a empleados representan básicamente lo siguiente:

- i. **Beneficios Sociales y otros Beneficios a Corto Plazo**
Los derechos del personal por beneficios sociales y otros beneficios a corto plazo se registran cuando se devengan.
- ii. **Participación a trabajadores**
La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.
- iii. **Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio**

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicios presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido. Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclassificados a la utilidad o pérdida del período.

g) Reconocimiento de ingresos - Los ingresos de las actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir y se presentan netos del impuesto al valor agregado, devoluciones y descuentos.

h) Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se reconocen.

i) Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

j) Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

k) Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar). La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente al valor razonable, generalmente el monto de la factura original. La Compañía analiza sus cuentas por cobrar en forma periódica y cuando tiene indicios de ciertas dificultades de pago por la contraparte o de la incapacidad para cumplir sus obligaciones con la Compañía, reconoce con cargo a resultados una provisión por deterioro de las cuentas de dudoso cobro, la cual se disminuye por los castigos de las cuentas consideradas irre recuperables.

Deterioro de los activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Bajo de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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

Préstamos - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Bajo de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

3. Estimaciones y juicios contables

La preparación de estos estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan a los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Dichas estimaciones se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas; sin embargo los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

a) Deterioro de activos.- A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a lo que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con o bono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

b) Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagan los beneficios.

c) Estimación de vidas útiles de propiedades, equipos y vehículos - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la (nota 2 - c)

ESPACIO EN BLANCO

4. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

Debido a la integración del negocio la Compañía efectúa transacciones con compañías relacionadas. Un resumen de las principales transacciones con Compañías relacionadas por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

Estado de Situación Financiera	
31 de diciembre de	
2018	2017

Activos:

Cuentas por cobrar comerciales: (nota 5)

Byb Siglo Outsourceing Ecuador Cia. Ltda. 4,638

BFS Ecuador S.A. 51

Anticipo dividendos: 192,344

Arrendos: 192

Bustamante & Bustamante Cia. Ltda. 221,225

200,508

Pasivos:

Cuentas por pagar: (nota 8)

Bustamante & Bustamante Cia. Ltda. 77,000

BBR Representaciones Cia. Ltda. 36

Bustamante & Bustamante Patentes y Marcas Cia. Ltda. 19,000

86,905

532,856

Otras cuentas por pagar accionistas: (nota 8) 95,400

67,576

Préstamos: (nota 7)

Bustamante & Bustamante Cia. Ltda. 456,818

Club de Ejecutivos Quito 239,170

José Rafael Bustamante Crespo 145,406

Bustamante & Bustamante Patentes y Marcas Cia. Ltda. 71,593

912,987

404,720

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las cuentas por cobrar comerciales se originan principalmente por arriendos de oficinas.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de préstamos se originan principalmente por anticipos de efectivo entregados para remodelación del piso 16 del Edificio COFEC.

(3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a un préstamo otorgado por el Club de Ejecutivos Guito para la compra de los pisos 17 y 18 del Edificio COFIEC, el cual no devenga intereses y con un vencimiento al 1 de diciembre del 2021.

(4) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la cuenta por pagar accionista se originan por un préstamo para el giro del negocio, con una tasa de interés anual de 10,25% y con un vencimiento hasta el 1 de noviembre del 2019.

(5) Al 31 de diciembre del 2018 corresponde a un préstamo otorgado por Bustamante & Bustamante Patentes y Marcas Cía. Ltda., para arreglos y adecuaciones en el piso 16 y 18 del Edificio COFIEC, el cual no devenga intereses.

Compensaciones al personal directivo clave y administradores

La Compañía ha definido para efectos de considerar personal clave, a los ejecutivos que definen políticas y lineamientos macro y que afectan directamente a los resultados, considerando los niveles de Presidencia, Gerencias y Directores.

Las remuneraciones a dichos niveles por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 ascendieron a US\$18,384 y US\$16,800, respectivamente.

5. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

31 de diciembre de			
2018	2017		
Comerciales:			
221,225	221,143	Compañías relacionadas (nota 4)	
200,508	[82]	Menos provisión de cuentas incobrable	
22,717	200,426		
74		(1)	
52,564		Otras cuentas por cobrar	
221,217	252,990		

(1) Al 31 de diciembre del 2018, representan anticipos entregados a la contratista encargada de la remodelación en los pisos 16 y 17.

6. Propiedades, equipos y vehículo

Los movimientos de las propiedades, equipos y vehículo son como sigue:

31 de diciembre de			
2018	2017		
4,947,736	4,779,826	Costo	
(200,074)	(101,886)	Depreciación acumulada	
4,747,662	4,677,940	Total	
		Clasificación:	
		No depreciable:	
		Terrenos	
1,571,873	1,571,873	Obras en curso	
38,176	63,692	Depreciable:	
1,610,049	1,635,565	Edificios e instalaciones	
27,816	28,918	Porqueadero	
77,703	17,060	Vehículo	
12,705	5,622	Muebles	
3,905	4,917	Maquinaria y equipo	
3,137,613	3,042,375	Total	
4,747,662	4,677,940		

IMBYCSA INMOBILIARIA MERCANTIL BYC S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

Los movimientos de las propiedades, equipos y vehículos fueron como sigue:

Costo o valoración	Terrenos	Construcciones en curso	Edificios e instalaciones	Parquesadero	Vehículos	Muebles	Maquinaria y equipo	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2016	1,571,873	-	3,002,945	30,207	56,866	-	8,584	4,670,475
Adiciones	-	63,692	35,412	-	-	5,866	4,381	109,352
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017	1,571,873	63,692	3,038,357	30,207	56,866	5,866	12,965	4,779,826
Adiciones	-	-	125,190	-	78,563	7,735	-	211,488
Bajas	-	-	-	-	-	-	(8,584)	(8,584)
Ajustes	-	(25,516)	(9,478)	-	-	-	-	(34,994)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	1,571,873	38,176	3,154,069	30,207	135,429	13,601	4,381	4,947,736
Depreciación								
Saldo al 31 de diciembre del 2016	-	-	(9,411)	(184)	(28,432)	-	(7,153)	(45,179)
Gasto de depreciación	-	-	(43,088)	(1,105)	(11,374)	(244)	(895)	(56,709)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	-	-	(52,499)	(1,289)	(39,806)	(244)	(8,048)	(101,886)
Gasto de depreciación	-	-	(66,086)	(1,102)	(17,920)	(652)	(11,012)	(86,772)
Bajas	-	-	-	-	-	-	8,584	8,584
Ajustes	-	-	(20,000)	-	-	-	-	(20,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	-	(138,585)	(2,391)	(57,726)	(896)	(476)	(200,074)
Total	1,571,873	38,176	3,015,484	27,816	77,703	12,705	3,905	4,747,662

7. Préstamos

Un resumen de los préstamos es como sigue:

Clasificación	31 de diciembre de,	
	2018	2017
No garantizados - al costo amortizado	912,987	404,720
Partes relacionadas (nota 4)	912,987	404,720
Total	912,987	404,720
Corriente	161,484	70,000
No corriente	751,503	334,720
Total	912,987	404,720

8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

31 de diciembre de			
2018	2017		
365	4,932	Cuentas por pagar locales	
96,036	621,650	Cuentas por pagar - relacionadas (nota 4)	(1)
95,400	67,576	Otras cuentas por pagar accionistas (nota 4)	(2)
191,801	694,158		

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a un préstamo otorgado por Bustamante & Bustamante Patentes y Marcas Cía. Ltda., para arreglos y adecuaciones en el piso 16 y 18 del Edificio COFIEC, el cual no devenga intereses.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a un préstamo otorgado por el Señor José Rafael Bustamante Crespo, para la compra de los pisos 17 y 18 del Edificio COFIEC, el cual se devenga una tasa de interés del 10,25% y con un vencimiento hasta el 01 de noviembre del 2018.

9. Impuestos

Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

31 de diciembre de			
2018	2017		
		Activo por impuestos corrientes:	
		Impuesto al Valor Agregado - IVA	
		Anticipo impuesto a la renta	
		Crédito tributario por impuesto a la renta (nota 10)	
		Total	
38,910	25,706		
-	648		
16,918	5,143		
55,828	31,497		
		Pasivo por impuestos corrientes:	
		Retenciones e impuestos por pagar	
		Total	
6,318	1,177		
6,318	1,177		

10. Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente

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

31 de diciembre de,			
2018	2017		
		Utilidad según estado financiero antes de	
		Impuesto a la renta	
		Mas:	
		Gastos no deducibles	
		Menos:	
		Dividendos exentos	
		Utilidad gravable	
		Impuesto a la renta causado (1)	
		Anticipo calculado (2)	
12,145]	102,199		
22,484	23,740		
21,860	-		

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización, al 31 de diciembre del 2018 la tarifa del impuesto a la Renta es el 22% debido a que se acogió a la exención, según el Artículo No. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno, en el que señala lo siguiente:

- Haber presentado el anexo de accionistas y el anexo de dividendos.

- Si cumple con la condición, las micro y pequeñas empresas (ingresos menores a 1 millón) también deducción adicional de una base desgravada y una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la Renta, y,

- De igual forma lo tendrán las sociedades exportadoras habituales siempre que en el ejercicio fiscal mantengan o incrementen empleo.

(2) 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. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias. Con fecha 20 de noviembre de 2017 se promulgó el Decreto 210 en el cual se establece una exoneración al saldo del anticipo del impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017 del 100% para los contribuyentes cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto al ejercicio fiscal 2017, sean menores a quinientos mil (US\$500,000).

Para el año 2018, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$0; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$23,740. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$23,740 equivalente al impuesto a la renta causado.

Movimiento de los activos por impuesto a la renta

El movimiento del pasivo por impuesto a la renta corriente es el siguiente:

31 de diciembre de		
2018	2017	
Saldo inicio del año	5,143	
Provisión del año	(23,740)	
Crédito tributario no compensado	-	
Retenciones de terceros	35,515	
Total	16,918	5,143

Aspectos tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Impuesto a la renta

Gastos deducibles

- Se incluye la deducción adicional del 10% del gasto por la compra de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria y artesanos, que sean considerados microempresas.

- Se modifica el umbral para la bancarización, estableciendo que toda transacción superior a mil dólares debe realizarse por el sistema financiero.

Beneficios tributarios

- Se elimina el beneficio general de la reducción de diez puntos porcentuales de impuesto a la renta en caso de reinversión de utilidades, y se lo sustituye por un beneficio para exportadores habituales, sociedades que produzcan bienes con un componente nacional superior al 50% y a turismo receptivo siempre que mejoren la productividad e incrementen el empleo y destinen el monto reinvertido a adquisición de maquinarias o equipos nuevos, activos para riego, material vegetalivo, plantas e insumos vegetales, y bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo (vta aumento de capital).

- Se modifica el beneficio de la reducción de la tarifa del impuesto a la renta en caso de reinversión de utilidades en proyectos o programas de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico, restringiéndolo exclusivamente para compañías productoras de bienes en las condiciones que fije el Reglamento.

- Se establece que la tarifa de impuesto a la renta que se garantizará mediante un contrato de inversión será la tarifa general de impuesto a la renta de sociedades para las empresas dedicadas a la minería metálica a gran escala, las industrias básicas y sociedades de otros sectores que contribuyan al cambio de la matriz productiva.

- De forma transitoria, se prevé que los contratos de inversión para la explotación de minería metálica a gran y mediana escala que se suscriban dentro del año siguiente a la entrada en vigencia de la Ley, establecerán una tarifa de impuesto a la renta para sociedades menos tres puntos porcentuales dentro de las cláusulas de estabilidad tributaria (22%).

Anticipo de impuesto a la renta

- Se establece que, para el cálculo del anticipo, las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales, en el rubro de costos y gastos, deben excluir los sueldos y salarios, la décimo tercer y décimo cuarto remuneración, y los aportes obligatorios al IESS.

- Se modifica levemente el mecanismo previsto para su devolución, estableciendo que además del caso en que el sujeto pasivo haya afectado significativamente su actividad económica y que el anticipo pagado supere el tipo impositivo efectivo (ITE) del segmento respectivo, el SRI podrá conceder la devolución total o parcial del anticipo conforme a lo que disponga el Reglamento, a los contribuyentes que lo soliciten, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo.

- Se establece que la devolución del anticipo solo podrá ser por un monto que no sea mayor a la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado, y se determina que la devolución procederá en casos debidamente justificados en que sectores, subsectores o segmentos de la economía, a nivel nacional o dentro de una determinada circunscripción territorial, hayan sufrido una disminución significativa de sus ingresos y utilidades, a petición fundamentada del Ministerio del ramo, con informe del Director General del Servicio de Rentas Internas y previo dictamen del ente rector de las finanzas públicas, por un solo ejercicio fiscal a la vez, y mediante la emisión del Decreto Ejecutivo correspondiente.

- Se establece que para el cálculo del anticipo, se podrá excluir de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de impuesto a la renta y patrimonio, a los gastos por adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios (no solamente los destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y a los relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconozca el Código de la Producción para las nuevas inversiones).
 - Se introduce una disposición que establece que el mero cambio de propiedad de activos productivos que ya se encuentran en funcionamiento, así como los créditos para adquirir estos activos, no implica inversión nueva para los efectos de la aplicación de la reforma al cálculo del anticipo antes indicada.
 - Reformas a varios cuerpos legales
- Impuesto al valor agregado**

- Se modifica las normas que rigen la devolución de IVA por transacciones con medios electrónicos.
 - Se concede al SRI un plazo de 60 días para emitir una resolución de carácter general que regule el procedimiento, condiciones y requisitos necesarios para la aplicación del mecanismo automático de devolución del IVA a exportadores de bienes y sus proveedores directos.
 - Se faculta al SRI a establecer excepciones o exclusiones a la retención de IVA que las empresas emisoras de tarjetas de crédito efectúan en los pagos a sus establecimientos afiliados, respecto de aquellos que no sobrepasen el monto de ventas anuales previsto para microempresas, en ventas individuales menores a 0.26 SBU, de conformidad con lo que establezca el Reglamento.
- Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera**

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

- Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido considerados deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán revertirse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.
- Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionada con los provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se despenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada ley:

Impuesto a la renta	Ingresos
- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.	- Se eliminó el último inciso del artículo 9. Exenciones que establece lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".
	Gastos deducibles
	Tarifa
- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.	Anticipo de impuesto a la renta
- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.	Impuesto al valor agregado
- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA.	- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA.
- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.	- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

11. Obligaciones acumuladas

La Compañía otorga a sus empleados beneficios de corto plazo como parte de sus políticas de compensación y retención del personal. Los beneficios o corto plazo se encuentran comprendidos principalmente beneficios sociales. Estos beneficios son registrados al momento en que se devenga la obligación y usualmente son pagados antes de 12 meses, por lo tanto, no son descontados.

Las provisiones registradas producto de prestaciones recibidas y no pagadas son las siguientes:

31 de diciembre de	
2018	2017
Aportes al IESS	302
Beneficios sociales	278
	273
	576

12. Patrimonio

Capital social - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital social de la Compañía está constituido por 247,669 participaciones, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva Legal - De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución de los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en las operaciones.

Resultados acumulados - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

31 de diciembre de	
2018	2017
Utilidades retenidas distribuidas	547,306
Resultados del ejercicio corriente	46,232
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de los NIIF	(323,195)
Reserva de capital NIIF	109,377
Supervivi por valuación	3,163,420
Apropiación de la reserva legal	(3,523)
Ajustes	(23)
Total	3,539,594
	3,496,908

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de los NIIF

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de los NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado 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.

Reservas según PCGA anteriores

Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, 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.

13. Gastos de administración

Un resumen de los gastos de administración por su naturaleza es como sigue:

31 de diciembre de			
2018	2017		
56,708	86,771	Depreciaciones	
60,874	19,299	Otros gastos	
22,016	22,032	Salarios y beneficios	
18,217	12,360	Honorarios y gastos legales	
16,864	10,272	Gasto financiero	
8,611	31,847	Impuestos, tasa y contribuciones	
7,457	98,302	Servicios administrativos	
1,960	58	Servicios básicos	
192,707	280,942	Total	

14. Compromisos

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2018, se detallan a continuación:

- Contrato con El Club de Ejecutivos de Guito S.A. - La Compañía suscribió un contrato de compraventa el 05 de octubre del 2016 para la enajenación de los pisos 17, 18, bodega ubicada en el segundo subsuelo y los estacionamientos número: 20, 21 y 22, que forman parte del edificio denominado COFEC, de la provincia Santa Fátima, Cantón Guano. El precio fijado por las partes es de US\$600,000, cuya forma de pago se realizará de la siguiente forma: US\$30,000 al 16 de mayo de 2016, US\$30,000 al 18 de agosto de 2016 fecha en que se firmó la escritura pública de promesa de compraventa, US\$90,000 al 20 de septiembre de 2016, US\$100,000 a la firma del contrato de compraventa y US\$350,000 serán cancelados en 60 cuotas de US\$5,833 sin intereses, pagaderos mensualmente desde el 01 de enero de 2017. Al 31 de diciembre del 2018 la compañía ha cancelado un valor de US\$23,333 quedando un saldo pendiente de US\$ 239,170.

15. Eventos subsiguientes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (26 de abril de 2019) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

16. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con autorización de la gerencia y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. La Gerencia considera que los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.