

**INMOBILIARIA B.D.M. S.A.**

**Estados Financieros individuales**

**Al 31 de diciembre del 2017**

**Informe de los auditores independientes**

**INMOBILIARIA B.D.M. S.A.**

**Estados Financieros individuales**

**Al 31 de diciembre del 2017**

**CONTENIDO**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera individual

Estado de resultados integrales individual

Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas individual

Estado de flujos de efectivo individual

Notas a los estados financieros individuales:

1. Operaciones y entorno económico
2. Bases de Preparación
3. Políticas Contables Significativas
4. Estimaciones y juicios contables críticos  
Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF)
5. no Adoptadas
6. Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Cobertura
7. Efectivo y equivalentes de efectivo
8. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar
9. Propiedades e instalaciones
10. Inversiones en Subsidiarias
11. Cuentas por pagar Proveedores y otras cuentas por pagar
12. Impuesto a la Renta
13. Préstamos de partes relacionadas
14. Patrimonio de los Accionistas
15. Ingresos Ordinarios
16. Costos de operación
17. Compromisos y Contingencias
18. Eventos subsecuentes
19. Autorización de los estados financieros

© 2018 KSi Attesting Cia. Ltda. es una firma independiente, conformada principalmente por Contadores Pùblicos. Miembro de Morison KSi . Derechos Reservados.



**Abreviaturas usadas:**

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NIIFs	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (por sus siglas en Inglés)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Accionistas y Directores:**  
**INMOBILIARIA B.D.M. S.A.**

### **Opinión con Salvedades**

Hemos auditado los estados financieros individuales adjuntos de **INMOBILIARIA B.D.M. S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros individuales que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección fundamentos para la opinión con salvedades de nuestro informe, los estados financieros individuales antes referidos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA B.D.M. S.A.** al 31 de diciembre de 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera-NIIFs.

### **Fundamentos para la opinión con salvedades**

Excepto por lo mencionado en el párrafo siguiente, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría:

- La Norma Internacional de Información Financiera NIIF 9 - Instrumentos financieros, establece que los instrumentos financieros pueden ser medidos inicialmente al costo y luego del reconocimiento inicial, se aplique un modelo de costo amortizado. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía no ha considerado necesario que sus cuentas por pagar con partes relacionadas sean medidas bajo el modelo del costo amortizado. Dichos valores figuran registrados al costo por US\$ 200.000.

Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros individuales. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros individuales en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés):

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría con salvedades.

### **Asunto de Énfasis**

- Los estados financieros individuales por el periodo que terminó el 31 de diciembre de 2016, no fueron auditados debido a que al cierre del periodo fiscal terminado el 31 de diciembre de 2015, el total de activos no superaba el umbral para la auditar dichos estados financieros.

### **Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros individuales**

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros individuales de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera-NIIFs y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros individuales que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros individuales, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros individuales**

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros individuales.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros individuales, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquella que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.

- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros individuales; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros individuales, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros individuales representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos y en el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, (si los hubiera).

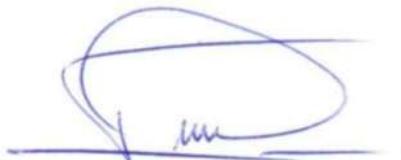
#### **Informe sobre otros requerimientos legales**

Por separado emitimos la opinión sobre el cumplimiento de las Obligaciones Tributarias y sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos al 31 de diciembre de 2017.

Quito, Marzo 28 del 2018



Registro en la Superintendencia de  
Compañías N. 665



Marcelo Toapanta Gallardo, C.P.A.  
Representante Legal  
No. de Licencia Profesional: 17-137

INMOBILIARIA B.D.M. S.A.

Estado de Situación Financiera Individual

Al 31 de Diciembre 2017, con cifras comparativas del año 2016  
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Notas	2017	2016
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	337.157	316.904
Cuentas por cobrar:			
Comerciales	8	1.912	962
Otras	8	15.325	27.011
		17.237	27.973
<b>Total activos corrientes</b>		<b>354.394</b>	<b>344.876</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades e instalaciones, neto de depreciación acumulada	9	347.088	354.556
Inversiones en subsidiarias	10	1.140	1.140
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>348.228</b>	<b>355.696</b>
<b>Total activos</b>		<b>702.622</b>	<b>700.573</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar comerciales	11	3.296	-
Pasivos por Impuestos corrientes	11	1.799	140
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>5.095</b>	<b>140</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Cuentas por pagar partes relacionadas	13	200.000	200.000
Pasivo por Impuesto Diferido	12	21.359	23.002
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>221.359</b>	<b>223.002</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>226.455</b>	<b>223.142</b>
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>			
Capital acciones	14	1.060	1.060
Reservas:			
Legal	14	530	530
Utilidades acumuladas	14	948.405	948.228
Resultado del Periodo	14	(1.263)	177
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIFs	14	(472.565)	(472.565)
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b>476.167</b>	<b>477.430</b>
<b>Compromisos y contingencias</b>			
<b>Total pasivos y patrimonio de los accionistas</b>	17	<b>702.622</b>	<b>700.573</b>

Eco. Marcelo Fernández  
 Gerente General

CPA. Verónica Monroy  
 Contadora General

INMOBILIARIA B.D.M. S.A.

Estado de Resultados Integrales Individual

Por el periodo terminado el 31 de Diciembre 2017 y 2016  
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2017	2016
Ingresos Ordinarios	15	12.000	12.000
Costo de Operación	16	(13.766)	(9.646)
Utilidad (pérdida) neta de operación		<u>(1.766)</u>	<u>2.354</u>
Otros ingresos (egresos):			
Otros ingresos		534	-
Otros gastos		<u>(8)</u>	<u>-</u>
Total otros egresos, neto		<u>526</u>	<u>-</u>
Utilidad (Pérdida) antes del impuesto a la renta		(1.241)	2.354
Impuesto a la renta:			
Corriente	12	(1.665)	(3.820)
Diferido Ingreso (Gasto)		<u>1.643</u>	<u>1.643</u>
Utilidad (Pérdida) neta		<u>(1.263)</u>	<u>177</u>

Eco. Marcelo Fernández  
Gerente General

*Verónica Monroy A.*  
CPA. Verónica Monroy  
Contadora General

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

## Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas Individual

Por el periodo terminado el 31 de Diciembre 2017 y 2016  
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Efectos de la Adopción por primera vez de las NIIF's			Resultados acumulados		Resultados del Periodo	Total Patrimonio
	Capital participaciones	Reserva Legal					
Saldos al 31 de diciembre de 2015	1.060	530	(472.565)	948.228			477.253
Utilidad neta	-	-	-	-		177	177
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>1.060</b>	<b>530</b>	<b>(472.565)</b>	<b>948.228</b>	<b>177</b>	<b>477.430</b>	
Transferencia de Resultados del Ejercicio Anterior	-	-	-	177		(177)	-
Pérdida neta	-	-	-	-		(1.263)	(1.263)
<b>Saldos al 31 de Diciembre 2017</b>	<b>1.060</b>	<b>530</b>	<b>(472.565)</b>	<b>948.405</b>	<b>(1.263)</b>	<b>476.168</b>	

*Verónica Fernández*  
 CPA. Verónica Fernández  
 Gerente General

CPA. Verónica Monroy  
 Contadora General

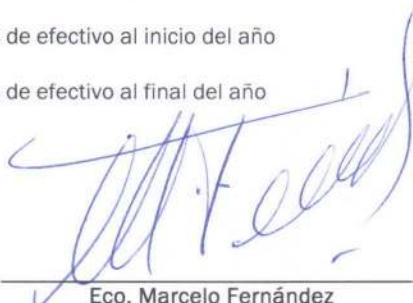
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA B.D.M. S.A.

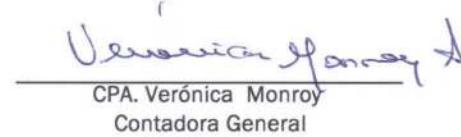
Estado de Flujos de Efectivo Individual

Por el periodo terminado el 31 de Diciembre 2017 y 2016  
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	2.017	2.016
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	12.950	24.871
Efectivo recibido de otras cuentas por cobrar	11.686	-
Efectivo pagado a proveedores	(4.382)	(39.921)
	<u>20.254</u>	<u>(15.050)</u>
Impuestos Pagados		
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	20.254	(18.944)
	<u>20.254</u>	<u>(18.944)</u>
(Disminución) Aumento en el efectivo y equivalentes de efectivo	316.904	335.847
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>337.157</u>	<u>316.904</u>



Eco. Marcelo Fernández  
Gerente General



CPA. Verónica Monroy  
Contadora General

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

# **INMOBILIARIA B.D.M. S.A.**

## **Notas a los estados financieros individuales**

**Al 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016**

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

### **1. Operaciones y entorno económico**

#### **Objeto social**

INMOBILIARIA B.D.M. S.A., constituida el 23 de febrero de 1983 con domicilio en la ciudad de Quito, e Inscrita en Registro Mercantil el 2 de agosto de 1983.

Las operaciones se relacionan con la compra venta, alquiler y explotación de inmuebles.

Al 31, de diciembre del 2017 y 2016, la Empresa no cuenta con empleados.

La Información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Empresa.

El noventa por ciento de sus ingresos y cartera corresponde al arrendamiento inmobiliario con la Universidad Internacional del Ecuador UIDE Cia. Ltda. dicho establecimiento de educación superior.

Desde octubre de 2010 existe un contrato vigente con la Universidad Internacional del Ecuador, la cual estipula entre sus principales cláusulas lo siguiente:

- i. Para el pago de los cánones de arrendamiento, la arrendataria (UIDE) debe constituir un fideicomiso que va a ser quién en los 5 primeros días de cada mes cancele dicho canon a nombre de ésta.
- ii. Se tiene un fondo de garantía de tres cánones de arrendamiento equivalentes a US\$1.000,00 . Dichos fondos deberán ser devueltos al término del contrato a menos que el arrendador deba incurrir en gastos de mantenimiento u otros.
- iii. El plazo de vigencia del contrato de arrendamiento es por 10 años, (terminaría en octubre de 2020).
- iv. La indemnización en caso de terminación intempestiva del contrato de arrendamiento es equivalente al 50% de los cánones que faltaren por devengarse para la terminación del contrato.
- v. La arrendadora anualmente asegurará contra todo riesgo las instalaciones. Correspondiendo a la arrendataria el pago del costo de la póliza correspondiente. La beneficiaria de la mencionada póliza será siempre la arrendadora.

### **2. Bases de Preparación**

#### **a) Declaración de conformidad y presentación**

Declaración de cumplimiento - Los estados financieros individuales han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**b) Bases de medición**

Los estados financieros individuales han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

**c) Moneda funcional y de presentación**

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

**d) Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. Inmobiliaria B.D.M. S.A., es un ente 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.

**3. Políticas Contables Significativas**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros individuales. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

**a) 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.

**b) Propiedades, Instalaciones neto de depreciación**

Son reconocidos como propiedades aquellos bienes que se usan para propósitos administrativos y operativos y que tienen una vida útil mayor a un periodo.

i. Medición en el reconocimiento inicial

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

ii. Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

iii. Método de depreciación y vidas útiles

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

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida Útil en años</u>
-------------	--------------------------

Edificios	20
-----------	----

iv. Retiro o venta de propiedades

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados. En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

c) **Deterioro del valor de los activos tangibles**

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

d) **Impuesto 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 (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

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 imponibles. 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. La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

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; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**e) Reconocimiento de ingresos y gastos**

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Los gastos se reconocen mediante el método de acumulación.

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 más cercano en el que se conocen.

**f) 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.

**g) 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 las siguientes categorías: cuentas por cobrar comerciales y otras 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.

i. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Son activos 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, menos cualquier deterioro.

ii. Baja de un activo financiero

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren 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.

h) **Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía**

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 a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

i. 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.

ii. Baja de un pasivo financiero

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

i) **Estado de flujos de efectivo**

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

**Efectivo en caja y bancos:** incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

**Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, 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 y sus equivalentes.

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

**m) Clasificación de saldos en corriente y no corriente**

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

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

- i. se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la compañía;
- ii. se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- iii. se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv. se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba 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 clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- i. se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii. se mantenían fundamentalmente para negociación;
- iii. debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv. la Compañía no tenía 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 se clasificaron como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, 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.

**j) 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.

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.

**k) Utilidad Integral por acción**

La utilidad integral por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El promedio de acciones en circulación en el 2017 y 2016 fue de 1.060 a razón de US\$1 cada una.

**4. Estimaciones y juicios contables críticos**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se 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 la 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 abono 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 a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuaria 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.

**c) Estimación de vidas útiles de propiedades e instalaciones**

La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 3 b)

**d) Impuesto a la renta diferido**

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

**5. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no Adoptadas**

A continuación se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas, con vigencia desde el 1 de enero de 2018. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

**Normas**

**Fecha efectiva de vigencia- 1 de enero de 2018:**

NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes- Esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18 y sus interpretaciones en SICs y en IFRICs  
NIIF 9 - Instrumentos financieros-Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.

NIIF 4 - Contratos de seguros- Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).

NIIF 2 - Clasificación y medición de transacciones en pagos basados por acciones - Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.

NIC-40 Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.

CINIIF Interpretación 22 - Transacciones en moneda extranjera y consideraciones de anticipo-Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.

NIIF 1 - Primera adopción de Normas Internacionales de Información Financiera - Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.

NIC 28 - Inversiones en asociadas y joint ventures - Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.

**Fecha efectiva de vigencia- 1 de enero de 2019:**

NIIF 16 – Arrendamientos-Publicación de la norma "Arrendamientos " esta norma reemplazará a la NIC 17.

NIC 28 - Inversiones en asociadas y joint ventures - Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.

NIIF 9 – Instrumentos financieros-Enmienda relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.

CINIIF Interpretación 23 – La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias-Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.

**Fecha efectiva de vigencia- 1 de enero de 2021:**

NIIF 17 – Contratos de Seguro -Noma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros ".

## **6. 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 de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados operacionales. Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen deudas con entidades bancarias, cuentas por pagar-comerciales y otros acreedores. El propósito principal de estos pasivos financieros es conseguir financiamiento para el desarrollo de sus operaciones habituales. La Compañía tiene activos financieros, tales como cuentas por cobrar deudores por venta, otras cuentas por cobrar, efectivo en caja bancos provenientes directamente de sus operaciones. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

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) Riesgo Financiero**

#### **i) Riesgo de Crédito**

El riesgo crediticio es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía. La calidad crediticia del cliente se evalúa en forma permanente. Los cobros pendientes de los clientes son supervisados. La máxima exposición al riesgo crediticio a la fecha de presentación del informe es el valor de cada clase de activos financieros.

#### **ii) Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo que las regulaciones inmobiliarias, afecten la continuidad de los ingresos de la Compañía o el valor de sus activos financieros.

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

#### **- Riesgo de tasa de interés**

La Compañía no se encuentra expuesta al riesgo de tasa de interés debido a que la Compañía no accede a préstamos a tasas de interés fijadas por el organismo de control de crediticio.

El riesgo de cambios periódicos de las tasas de interés se administra ajustándose a las condiciones de mercado y a las que la Ley determine. Cualquier excepción a la tasa de interés fijada es aprobada exclusivamente por la Junta General de Accionistas.

- **Riesgos de Tipos de cambio**

El riesgo de tipos de cambio, es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero, fluctúen debido a variaciones en el tipo de cambio. La Compañía opera en el mercado ecuatoriano, y por tanto, no está expuesta a riesgos por operaciones con monedas extranjeras, debido a que la moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador es el dólar estadounidense y todas las transacciones locales y del exterior se realizan en dicha moneda.

ii) **Riesgo de liquidez**

La Gerencia General 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, mediando y largo plazo, así como su gestión de liquidez.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo un capital de trabajo adecuado, en niveles a acorde a la necesidad de la Compañía monitoreando continuamente los flujos del efectivo proyectados y reales.

Por otra parte la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en sus presupuestos de operación aprobados por los accionistas.

b) **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.
- 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.

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

## 7. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el saldo en efectivo en caja y bancos se compone como sigue:

Saldos al:	2017	2016
Bancos	337.157	316.904
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>337.157</b>	<b>316.904</b>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el efectivo y equivalentes de efectivo no mantienen restricciones para su uso.

## 8. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

Saldos al:	2017	2016
Cuentas por cobrar comerciales	1.912	962
Cuentas por cobrar Otras:		
Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta	1.298	60
Retenciones en la Fuente de IVA	1.135	1.447
Crédito Tributario del Impuesto al Valor Agregado-IVA	84	-
Seguros pagados por anticipado	341	279
Otras	12.467	25.225
<b>Total Otras Cuentas por Cobrar</b>	<b>15.325</b>	<b>27.011</b>
<b>Total Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>17.237</b>	<b>27.973</b>

A continuación se presenta un detalle de la antigüedad de saldos de cuentas por cobrar-comerciales, sin incluir la provisión por deterioro al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Cartera por vencimientos:	2017	2016
Vencida entre 1 y 30 días	1.912	962
<b>Total Cartera de clientes comerciales</b>	<b>1.912</b>	<b>962</b>

## 9. Propiedades e instalaciones

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el saldo de propiedades e instalaciones se compone como sigue:

Saldos al:	2017	2016
Costo:		
Terrenos	250.000	250.000
Edificios	149.366	149.366
<b>Total Costo de propiedades e instalaciones</b>	<b>399.366</b>	<b>399.366</b>
(-) Depreciación Acumulada	(52.278)	(44.810)
<b>Total Costo de propiedades e instalaciones, netos de depreciación acumulada</b>	<b>347.088</b>	<b>354.556</b>

La depreciación de las propiedades e instalaciones se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil. Esta vida útil se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos.

El movimiento de la propiedades e instalaciones al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

Movimiento Anual:	2017	2016
Saldo al inicio del año	354.556	399.366
Cargo por depreciación anual, neto	(7.468)	(44.810)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>347.088</b>	<b>354.556</b>

## 10. Inversiones en Subsidiarias

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el saldo en inversiones en subsidiarias se compone como sigue:

Saldos al:	2017	2016
Uideserv Cía. Ltda. (1)	1.140	1.140
<b>Total Inversiones en Subsidiarias</b>	<b>1.140</b>	<b>1.140</b>

- (1) Son subsidiarias aquellas inversiones en las que la Compañía posee con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Las inversiones en subsidiarias, se valúan por el método del costo y no por el método de participación. Bajo este método, las inversiones se reconocen inicialmente a su costo de adquisición, posteriormente dichas inversiones se valúan bajo el método de participación, el cual consiste en ajustar el valor de la inversión por la parte proporcional de las utilidades o pérdidas y la distribución de utilidades por reembolso de capital posteriores a la fecha de adquisición.

La participación en los resultados de las entidades subsidiarias se reconoce en el estado de resultados y en los otros resultados integrales según corresponda.

#### **11. Cuentas por pagar Proveedores y otras cuentas por pagar**

El rubro de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se detalla a continuación:

Saldos al:	2017	2016
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores Locales	3.296	-
Impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta del año	1.665	
Impuesto al valor agregado-IVA	120	140
Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta	14	-
Total Impuestos corrientes:	1.799	140
<b>Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar</b>	<b>5.095</b>	<b>140</b>

La Compañía considera que los valores razonables de proveedores corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los proveedores le otorgan a la Compañía plazos dentro de condiciones normales de negocio.

- (1) Los saldos de los anticipos recibidos de clientes al 31 de diciembre 2017 y 2016 constituyen el efectivo recibido para el inicio de los trabajos en función de los acuerdos contractuales con clientes locales

A continuación se presenta un detalle de la antigüedad de saldos de cuentas por pagar a proveedores al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Proveedores por vencimientos:	2017	2016
Vencida entre 0 y 31 días	3.296	-
<b>Total Proveedores</b>	<b>3.296</b>	<b>-</b>

## 12. Impuesto a la Renta

### a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2017 y 2016. Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

	2017	2016
Utilidad (Pérdida) neta antes de participación trabajadores	(1.241)	2.354
15% participación a trabajadores	-	-
Utilidad (Pérdida) después de participación a trabajadores	(1.241)	2.354
Más: Gastos no deducibles	7.902	7.548
Base imponible	6.661	9.902
Impuesto a la renta causado	1.665	2.476
Anticipo calculado	-	3.820
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	1.665	3820
<b>Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado</b>	<b>1.665</b>	<b>2.020</b>
Menos: anticipos de impuesto a la renta	278	960
Menos: retenciones de impuesto a la renta	1.020	900
<b>Saldo por pagar (a favor) de la Compañía</b>	<b>368</b>	<b>(60)</b>

### b) Pasivos por impuestos corrientes

Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2017 y 2016 son como sigue:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	-	-
Compensación de créditos tributarios por retenciones en la Fuente	(1.298)	(60)
Impuesto a la renta del año	1.665	-
<b>Saldo al final del año</b>	<b>368</b>	<b>(60)</b>

Movimiento Anual:	2017	2016
Saldo al inicio del año	23.002	24.645
Efecto del periodo	(1.643)	(1.643)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>21.359</b>	<b>23.002</b>

Un resumen de las partidas e impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

Partidas de Impuesto Diferido	Monto de las Partidas		Impuesto a la Renta	
	2017	2016	2017	2016
Edificios e Instalaciones	6.572	6.572	1643	1.643

#### d) Revisiones Fiscales

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los ejercicios fiscales 2013 a 2017, están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

#### e) Reformas Tributarias. - Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera

Con fecha 29 de diciembre del 2017 se promulgó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

#### f) Impuesto a la Renta-Sociedades

Se establece lo siguiente:

- Exoneración del impuesto a la renta para las entidades del sector financiero popular y solidario, resultantes de procesos de fusión.
- Exención del impuesto a la renta durante 3 años para las nuevas microempresas, que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, desde el primer año en el que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para: micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen el empleo.
- Para establecer la base imponible de impuesto a la renta de las microempresas, se establece como deducción un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa 0% de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11,270 año 2018).
- Serán deducibles únicamente los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme a lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, (deductibles o no).

- Restricción de aplicar reinversión a las utilidades (10% porcentuales menos en la tarifa de impuesto a la renta) solo para sociedades exportadores habituales, de turismo receptivo y sociedades dedicadas a producción de bienes, que posean 50% o más de componente nacional.
- 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 renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria consideradas microempresas, se podrá deducir para el impuesto a la renta un 10% adicional del valor de dichos bienes o servicios.
- Se establece que la reducción de la tarifa del impuesto a la renta para el desarrollo económico responsable y sustentable de la ciencia, tecnología e innovación, aplica solo para sociedades productoras de bienes sobre el valor reinvertido.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario el IVA, en pagos en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000). Bancarización.

## **ii) Impuesto a la Renta- Anticipo de IR Sociedades**

**Se establece lo siguiente:**

- 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. Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, se actualiza la posibilidad de que, de los rubros activos, costos y gastos deducibles y patrimonio, se pueden disminuir los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- De oficio el SRI podrá reducir o exonerar del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al 50% del impuesto causado del año anterior menos las retenciones.
- Se establece como un requisito para la devolución del excedente entre el anticipo pagado y tipo impositivo efectivo-TIE, que se haya mantenido o incrementado el empleo.

### **iii) Tarifa de impuesto a la renta**

Se introducen reformas a la tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades, estableciendo como tarifa general del Impuesto a la Renta el 25%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 28%.

Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen, paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

Así también, se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

### **iv) Impuesto al Valor Agregado-IVA**

**Se establece lo siguiente:**

- Se establecen con tarifa 0% de IVA a los servicios públicos de riego y drenaje.
- Da derecho a crédito tributario el IVA en compras relacionado con las ventas de: cocinas de uso doméstico eléctricas y las que funcionen exclusivamente mediante mecanismos eléctricos de inducción, ollas de uso doméstico, diseñadas para su utilización en cocinas de inducción y los sistemas eléctricos de calentamiento de agua para uso doméstico, incluyendo las duchas eléctricas, siempre que sean de producción nacional.
- Se elimina la devolución del IVA en los pagos con la utilización de tarjeta de débito, tarjetas prepago o con tarjeta de crédito.

### **v) Impuesto a los Consumos Especiales-ICE**

**Se establece lo siguiente:**

- 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.
- Modificación al objeto imponible, base imponible y la aplicación de la tarifa ad valorem de ICE sobre bebidas alcohólicas y cerveza. En el caso de bebidas alcohólicas la tarifa ad-valoren de ICE aplicará sobre el excedente que resulte del precio ex-fábrica o ex-aduana menos el valor de US\$4.28 por litro de bebida alcohólica o su proporcional.

- Para efectos del ICE, la falta de presentación o inconsistencia en la información en la base imponible y precios de venta al público en los productos importados y de producción nacional, será considerada como contravención.
- Está exento del ICE el alcohol siempre que se haya obtenido el respectivo cupo anual del SRI.
- El alcohol está sujeto al ICE y en el caso de bebidas alcohólicas producidas con alcoholes o aguardientes, provenientes de la destilación de caña de azúcar, adquiridos a productores que sean artesanos u organizaciones de la economía popular y solidaria que cumplan con los rangos para ser consideradas como microempresas, tendrán una rebaja en la tarifa específica.
- La declaración de ICE tendrá un plazo adicional de un mes, en el caso de ventas a crédito con plazo mayor a un mes.

#### **vi) Impuesto a la Salida de Dividas-Tierras Rurales**

**Se establece lo siguiente:**

- 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. Esta devolución también aplica al ISD pagado en comisiones del turismo receptivo
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales

#### **vii) Otras reformas**

**Se establece lo siguiente:**

- Se establece una multa, el valor mayor entre el 1% del total de activos o el 1% de los ingresos por mes o fracción de mes, para sujetos pasivos que no declaran o no transparenten al Servicio de Rentas Internas la información de su patrimonio en el exterior, ocultándolo de manera directa o indirecta.
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas
- Se establece como defraudación aduanera sobrevalorar o subvalorar las mercancías.
- El SRI, la Superintendencia de Bancos y cualquier otro órgano de regulación emitirá la normativa secundaria necesaria para la implementación de las acciones o cumplimiento de las exigencias derivadas de la adhesión del Ecuador al “Foro Global sobre Transparencia e Intercambio de Información para Fines Fiscales”
- No aplicarán los beneficios tributarios en proyectos públicos en alianza público privada, cuando el perceptor del pago esté domiciliado en paraíso fiscal.

- El SRI podrá establecer excepciones o exclusiones en la retención del IVA en las transacciones que se realicen con medios de pago electrónicos, con aquellos contribuyentes que no sobrepasen el monto de ventas anuales previsto para microempresas.
- En un plazo de un año contado a partir de la vigencia de esta Ley, los jueces que estén conociendo procesos contenciosos tributarios bajo el sistema escrito, deben evacuar las actuaciones procesales necesarias para resolverlos y dictar sentencia.
- No tendrá el carácter de reservado la información relacionada actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en declaraciones o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuadas por la administración tributaria.
- 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 esta Ley, establecerán una tarifa general de impuesto a la renta para sociedades menos 3 puntos porcentuales, dentro de las cláusulas de estabilidad tributaria.

**g) Reformas Tributarias.- Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador- Impuesto a la salida de divisas**

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

**h) Durante el año 2016 se publicaron las siguientes Normas:**

**Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas**-Publicada en el Registro Oficial No. 774 el 29 de abril del 2016, en la cual se estableció las siguientes reformas:

- Se dispuso el monto máximo para la aplicación automática de los beneficios previstos en los Convenios para evitar la doble Imposición en 223.400 para el año 2016. De superarse dicho importe, el beneficio se realizará mediante el mecanismo de devolución. No se requiere la certificación de auditores independientes a efectos de comprobar la pertinencia del gasto por la aplicación de convenios
- Se grava con Impuesto a los Consumos Especiales (ICE): a) los servicios de telefonía fija y planes de voz o de voz, datos y SMS del servicio móvil avanzado prestado a sociedades
- Se modifican las exoneraciones del Impuesto a las Salida de Divisas como sigue: a) las divisas que porten los ciudadanos hasta 3 salarios básicos unificados del trabajador en general; b) transferencias hasta 3 salarios básicos unificados del trabajador en general por mes; y c) pagos mediante tarjetas de crédito o de débito hasta 5.000.

**Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016** - Publicada en el Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo del 2016, en el cual se estableció lo siguiente:

- Se crearon las contribuciones solidarias sobre las remuneraciones, patrimonio, utilidades; así como de inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior.

- La contribución sobre las remuneraciones está orientada a las personas naturales bajo relación de dependencia que durante los ocho meses siguientes a la vigencia de esta ley perciban una remuneración mensual mayor o igual a 1.000, quienes deben pagar una contribución igual a un día de remuneración de acuerdo a una tabla progresiva.
- Los administradores y representantes legales de las personas jurídicas también deben cumplir con esta contribución sobre los valores aportados al IESS.
- La contribución solidaria sobre el patrimonio está orientada a las personas naturales que al 1 de enero del 2016 posean un patrimonio individual igual o mayor a 1.000.000 y pagarán una tarifa del 0.90%.
- La contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital corresponde al 0.9% del avalúo catastral del 2016; sobre todos los bienes inmuebles existentes en el Ecuador y, sobre el valor patrimonial proporcional que al 31 de diciembre del 2015 pertenezca de manera directa a una sociedad residente en el exterior; si esta corresponde a un paraíso fiscal o jurisdicción de menos imposición o no se conozca su residencia, la contribución será del 1.8%.

Las contribuciones establecidas en esta Ley no podrán ser deducibles del impuesto a la renta de las personas naturales y sociedades. En los casos en los cuales el valor de dichas contribuciones exceda el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes tres años contados a partir de la vigencia de la presente ley, en las provincias de Manabí y Esmeraldas, están exoneradas del pago del Impuesto a la Renta durante cinco años.

#### **Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para Varios Sectores Productivos.**

Publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial N° 860 del 12 de octubre del 2016, en el que se indica lo siguiente:

- Los empleadores tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores, sin perjuicio de que sea o no por salario neto, y que la contratación sea con empresas domiciliadas en el país.
- Se encuentran exentos Impuesto a la Salida de Divisas los pagos de capital o dividendos realizados al exterior, en un monto equivalente al valor del capital ingresado al país por un residente, sea como financiamiento propio sin intereses o como aporte de capital, siempre y cuando se hayan destinado a realizar inversiones productivas, y estos valores hubieren permanecido en el Ecuador por un periodo de al menos dos años contados a partir de su ingreso.

**Ley Orgánica para la promoción del trabajo juvenil, regulación excepcional optimización de la jornada laboral y seguro de desempleo** - Publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial. 720 del 28 de marzo del 2016 en el que se señala lo siguiente:

- La duración de las pasantías será normada por el organismo regulador del Sistema de Educación Superior y no podrá prolongarse sin generar relación de dependencia por más de seis meses. Durante el tiempo de la pasantía deberá acordarse la cancelación de un estipendio mensual no menor a un tercio del salario básico unificado. En todos los casos se afiliará a la Seguridad Social al pasante y la empresa aportará en su totalidad lo correspondiente a la afiliación sobre el equivalente al salario básico unificado vigente.
- El pago del aporte del empleador bajo la modalidad contractual de trabajo juvenil será cubierto por el Estado Central hasta dos salarios básicos unificados del trabajador en general por un año, conforme establezca el IESS, siempre que el número de contratos juveniles no supere el 20% del total de la nómina.

**Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del 28 de diciembre del 2016.  
Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de directorio y Administradores**

Están obligados a presentar este anexo las sociedades, las sucursales de sociedades extranjeras residentes en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no residentes.

Respecto de las sociedades que coticen en bolsas de valores:

- En los casos en que el sujeto obligado cotice sus acciones en bolsas de valores del Ecuador, deberá reportar sobre todo accionista que posea directa o indirectamente el 2% o más de su composición societaria.
- Si el sujeto obligado tiene como accionista a una sociedad que cotice sus acciones en bolsas de mercados de valores reconocidos del exterior, tendrán la obligación de identificar la parte del capital que no se negocie o que esté reservado a un grupo limitado de inversores y respecto a dicha parte del capital, deberá reportar sobre todo accionista que posea directa o indirectamente el 2% o más de su composición societaria.
- La presentación tardía, la falta de presentación o la presentación inexacta de la información, será sancionada conforme a la normativa tributaria vigente, y no exime al sujeto obligado de la presentación del Anexo, así como del pago de la tarifa del 25% de impuesto a la renta.

**i) Durante el año 2017 se publicaron las siguientes Normas:**

**Decreto Ejecutivo 210, mediante Registro Oficial Suplemento 135 de 7 de diciembre de 2017**, en la cual se estableció las siguientes reforma relacionada con la rebaja del pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017:

- Rebaja del 100% a personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a quinientos mil (US \$ 500.000,00) dólares de los Estados Unidos de América.
- Rebaja del 60% a personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de entre quinientos mil (US \$ 500.000,01) dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar hasta un millón (US \$ 1000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América.
- Rebaja del 40% a personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de un millón (US \$ 1000.000,01) de dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar o más.

**j) Precios de Transferencia**

El régimen tributario en Ecuador incorporó desde el periodo fiscal terminado el 31 de diciembre de 2005 el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Sin embargo la Administración tributaria solicita de forma obligatoria el envío de información suplementaria si las tracciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal. Si el monto acumulado supera US\$15,000,000 (Anexo e Informe), ó US\$3,000,000 solo presentar Anexo. Complementariamente se debe reportar informativamente en la declaración anual del impuesto a la renta de sociedades todas las transacciones con partes relacionadas locales, del exterior, así como con paraísos fiscales y/o jurisdicciones de menor imposición, pese a no superar los umbrales.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones en los montos antes mencionados de acuerdo con las disposiciones vigentes son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales. Adicionalmente se deben reportar como transacciones con partes relacionadas las efectuadas con residentes en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición

A la fecha de emisión de estos estados financieros las transacciones con partes relacionadas no exceden los umbrales para la presentación de información suplementaria de precios de transferencia.

### **13. Préstamos de partes relacionadas**

El rubro de préstamos de partes relacionadas al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se detalla a continuación:

Saldos al:	2017	2016
Marcelo Fernández (1)	200.000	200.000
<b>Total préstamos de partes relacionadas</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>

- (1) Los préstamos recibidos de partes relacionadas, no tienen definidos plazos, ni intereses

### **14. Patrimonio de los Accionistas**

#### Capital acciones

El capital de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es de US\$ 1,060 dividido en ochientos (1.060) acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una.

#### Utilidades disponibles

El remanente de las utilidades disponibles que se obtuvieron en el respectivo ejercicio económico, que no se han repartido a los accionistas o su han destinado a la constitución de reservas legales y facultativas

#### 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.

### **15. Ingresos Ordinarios**

La Compañía mantiene vigente un contrato de arrendamiento suscrito con la Universidad Internacional del Ecuador UIDE Cia. Ltda. desde octubre de 2011. El cien por ciento de sus ingresos y cartera corresponde al arrendamiento inmobiliario con dicho establecimiento de educación superior. AL 31 de diciembre de 2017 y 2016, recibió por este concepto ingresos por US\$ 12.000. El plazo de dicho acuerdo es de 10 años.

## **16. Costos de operación**

El detalle de los costos de operación por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 son los siguientes:

Saldos al:	2017	2016
Depreciaciones	7.468	7.468
Impuestos y contribuciones	5.009	392
Otros menores	1.289	1.786
<b>Total Costos de Operación</b>	<b>13.766</b>	<b>9.646</b>

## **17. Compromisos y Contingencias**

La Compañía mantiene vigente un contrato de arrendamiento suscrito con la Universidad Internacional del Ecuador UIDE Cia. Ltda. desde octubre de 2011. El cien por ciento de sus ingresos y cartera corresponde al arrendamiento inmobiliario con dicho establecimiento de educación superior. AL 31 de diciembre de 2017 y 2016, recibió por este concepto ingresos por US\$ 12.000. El plazo de dicho acuerdo es de 10 años.

En sus cláusulas se menciona la garantía recibida por parte de la Universidad Internacional del Ecuador UIDE Cia. Ltda. por un valor de US\$ 312.000, que corresponde a tres cánones de arrendamiento. Dicha garantía deberá ser devuelta el momento de la terminación del mismo.

Adicionalmente, dicho contrato establece que en caso de terminación intempestiva, la Compañía arrendadora pagará a la arrendataria el equivalente al 50% de los cánones que faltaren por devengarse para la terminación del contrato.

La arrendadora anualmente asegurará contra todo riesgo las instalaciones. Correspondiendo a la arrendataria el pago del costo de la póliza correspondiente. La beneficiaria de la mencionada póliza será siempre la arrendadora.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Compañía no mantiene pendiente de resolución contingencia alguna de carácter tributario, societario o legal.

## **18. Eventos subsecuentes**

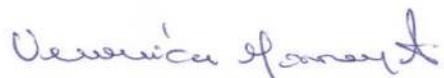
Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 27 de marzo del 2018, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

#### 19. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de INMOBILIARIA B.D.M. S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido autorizados para su publicación por la administración de la Compañía el 27 de marzo del 2018; y, serán aprobados de manera definitiva en Junta de Directores y Accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



Eco. Marcelo Fernández  
Gerente General



CPA. Verónica Monroy  
Contadora General