



BFL
AUDITORES CIA. LTDA.

INVERSIONES BIRMU S.A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2018
Informe de los auditores independientes



BFC

AUDITORES CIA. LTDA.

INVERSIONES BIRMU S.A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2018 Informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera separado

Estado de resultados integrales separado

Estado de cambios en el patrimonio separado

Estado de flujos de efectivo separado

Notas a los estados financieros separados



BFC
AUDITORES CIA. LTDA.

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de **INVERSIONES BIRMU S.A.:**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión calificada

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **INVERSIONES BIRMU S.A.** (una compañía anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre de 2018, y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en la sección Bases para calificar la opinión de auditoría, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INVERSIONES BIRMU S.A.** al 31 de diciembre de 2018, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Bases para calificar la opinión de auditoría

Limitación al alcance

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía registra inversiones en una subsidiaria por USD80.000 aproximadamente, incluido como parte del activo no corriente. La Compañía no nos ha proporcionado la documentación de soporte que nos permita concluir sobre la razonabilidad de su valoración, así como la posible existencia de otros asuntos que requieran ser revelados o ajustados en los estados financieros adjuntos.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía registra como parte de sus propiedades de inversión un terreno ubicado en el sector de El Cortijo por un monto de USD112.000 aproximadamente. En relación a este bien inmueble, no se nos ha proporcionado la documentación de soporte que nos permita concluir sobre la razonabilidad de su valoración, así como la posible existencia de otros asuntos que requieran ser revelados o ajustados en los estados financieros adjuntos.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (Oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC). 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. 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

**BFC**

AUDITORES CIA. LTDA.

Informe de los auditores independientes

requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros 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.

Otros asuntos

La Compañía prepara estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018, los cuales se presentan adicionalmente a estos estados financieros separados, como es requerido por la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros separados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (Nota 2) y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros separados, 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 de vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros separados 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 detectara 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.

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,



Informe de los auditores independientes

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros separados, 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 de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; 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, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, 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.

BFC AUDITORES CIA. LTDA.

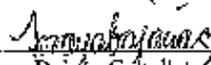
Darwin Uzhca C.
Representante Legal
Registro Nacional de Auditores Externos
SC-RNAE-2 N° 950

Guayaquil, Ecuador
28 de junio de 2019

INVERSIONES BIRMU S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO
Al 31 DE DICIEMBRE DE 2018, con cifras comparativas de 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Referencia</u> a. Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo	4	13.216	3.702
Inversiones temporales	5	-	103.650
Cuentas por cobrar clientes	6	13.492	6.210
Otras cuentas por cobrar	7	10.538	134.207
Impuestos y retenciones	11(i)	4.892	7.498
Total del activo corriente		42.138	255.267
Activo no corriente:			
Inversiones en acciones	8	80.240	80.240
Propiedades de inversión	9	222.646	229.120
Total del activo no corriente		302.886	309.360
Total del activo		345.024	564.627
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar proveedores	10	5.130	16.464
Impuestos por pagar	11(f)	3.252	16
Otros pasivos		1.800	1.800
Total del pasivo corriente		10.182	18.280
Total del pasivo		10.182	18.280
Patrimonio (Véase estados adjuntos)	12	334.842	546.347
Total del pasivo y patrimonio		345.024	564.627

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.


Soraya Bajaña Costallat
Gerente General

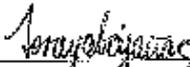

Gary Sanchez
Contador General

INVERSIONES BIRMU S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES SEPARADO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, con cifras comparativas de 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
Ingresos por arriendos		30.600	32.810
Ingresos financieros		5.670	2.206
		<u>36.270</u>	<u>35.016</u>
Gastos de administración	13	(154.065)	(107.869)
Pérdida en venta de acciones		-	(16.722)
Gastos financieros		(96)	(340)
Otros ingresos		-	16
Pérdida antes de impuesto a la renta		<u>(117.891)</u>	<u>(89.899)</u>
Impuesto a la renta	11(g)	(3.614)	-
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>(121.505)</u>	<u>(89.899)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.



Soraya Bajón Collar
Gerente General



Gary Sanchez
Contrador General

INVERSIONES BIRMI S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, con cifras comparativas de 2017**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	Resultados acumulados				
		Capital social	Reserva legal	Adopción inicial NIIF	Utilidades Acumuladas	Total
Saldo al 1 de enero de 2017		800	294	(3.017)	778.169	776.246
Dividendos declarados	12 (c)	-	-	-	(140.000)	(140.000)
Pérdida neta y resultado integral del año		-	-	-	(89.899)	(89.899)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		800	294	(3.017)	548.270	546.347
Dividendos declarados	12 (c)	-	-	-	(90.000)	(90.000)
Pérdida neta y resultado integral del año		-	-	-	(121.505)	(121.505)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		800	294	(3.017)	336.765	334.842

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

Soraya Bayona Cevallos
Soraya Bayona Cevallos
Gerente General

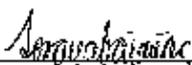
Guiry Sánchez
Guiry Sánchez
Contador General

INVERSIONES BIRMU S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, con cifras comparativas de 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Efectivo recibido de clientes		21.987	19.284
Efectivo pagado a proveedores		(33.906)	(86.711)
Impuestos y retenciones		2.113	(4.297)
Impuesto a la renta pagado		-	(4.351)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(9.806)</u>	<u>(76.075)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
Disminución (Aumento) en inversiones temporales		103.650	(2.003)
Intereses recibidos		5.670	2.794
Venta de inversiones en acciones		-	150.970
Dividendos recibidos		-	60.444
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>109.320</u>	<u>212.205</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Dividendos pagados	12 (c)	(90.000)	(140.000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(90.000)</u>	<u>(140.000)</u>
Aumento (Disminución) neto de efectivo		<u>9.514</u>	<u>(3.870)</u>
Efectivo al inicio del año		<u>3.702</u>	<u>7.572</u>
Efectivo al final del año	4.	<u>13.216</u>	<u>3.702</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.


 Soraya Bazaña Contalpa
 Gerente General


 Gary Sanchez
 Contrador General

INVERSIONES BIRMU S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

INVERSIONES BIRMU S.A. (en adelante "la Compañía") fue constituida el 7 de julio de 1977 en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas - Ecuador. La dirección registrada de la compañía es Ciudadela Bosque de la Costa manzana 5.

La actividad principal de la Compañía es la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

Según se menciona en la Nota 14, la Compañía mantiene un contrato de comodato para el uso gratuito de un bien inmueble. El 68% de los ingresos por arriendos son generados a través de este contrato (64% en el 2017).

Aprobación de estados financieros-

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 han sido emitidos con la autorización del Representante Legal de la Compañía el 22 de abril de 2019 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

a) Base de preparación de los estados financieros --

De acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) o asociadas en las que se tenga el control, se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que se preparen estados financieros separados de la entidad controladora cuando sea requerido por disposiciones legales del país de la entidad o por la decisión voluntaria.

Los estados financieros separados de la Compañía son requeridos por las autoridades de control en Ecuador, por lo tanto, los estados financieros adjuntos reflejan la actividad individual de INVERSIONES BIRMU S.A., sin incluir los efectos de la consolidación de estos con los de sus subsidiarias y asociadas en los que se ejerza el control.

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el International Accounting Standards Board (IASB) vigente al 31 de diciembre de 2018 que ha sido adoptada en Ecuador.

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

La preparación de los estados financieros conforme a la NIIF para las PYMES requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Moneda Funcional y de Presentación –

Los estados financieros adjuntos se expresan en dólares estadounidenses que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional y de presentación de la Compañía. Las cifras en los estados financieros y sus notas se presentan en dólares estadounidenses.

c) Efectivo –

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos y no están sujetos a un riesgo significativo de cambios en el valor.

d) Activos y Pasivos financieros –

Reconocimiento, medición inicial y posterior:

Reconocimiento - La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera cuando es parte de los acuerdos que los generan y se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial y posterior- Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Compañía valoriza los activos y pasivos como se describe a continuación:

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Inversiones temporales: Corresponde a un certificado de depósito con vencimiento fijo, que la Administración tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, reconociendo los ingresos por intereses sobre la base del devengado en el rubro de Ingresos financieros. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su adquisición.

(ii) Cuentas por cobrar clientes: Corresponden principalmente a los montos adeudados por los servicios de arrendamientos, estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan en el corto plazo.

(ii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a impuestos y retenciones, anticipos a proveedores y otros. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

Pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del balance.

La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de sus operaciones. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en el corto plazo.

(ii) Otras cuentas por pagar: Estas cuentas corresponden a impuestos, anticipos y otros. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se cancelan en el corto plazo.

Deterioro de activos financieros: La Compañía establecerá una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando exista evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan según los términos originales de los acuerdos.

Baja de activos y pasivos financieros: Un activo financiero es dado de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se cancela o expira.

Los activos y pasivos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

c) **Propiedades de inversión**—

Son propiedades que se mantienen para obtener rentas mediante su arrendamiento, plusvalía o ambas, y que no están siendo utilizados por la Compañía para el suministro de bienes, servicios, fines administrativos o a su venta en el curso ordinario de sus operaciones. Se reconocen bajo este rubro si es probable que los beneficios económicos futuros fluyan hacia la Compañía y el costo del activo pueda ser medido de forma fiable.

Las propiedades de inversión se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada en caso de producirse.

El terreno no se deprecia. La depreciación de los bienes de edificios es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de 20 años y no se consideran valores residuales, debido a que la Gerencia de la Compañía estima que el valor de realización de sus activos depreciables al término de su vida útil es irrelevante.

Las pérdidas y ganancias por la venta de Propiedades de inversión, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

D) Inversiones en acciones –

Subsidiarias

Son entidades controladas en las que se ejerce el poder de gobernar las políticas financieras y de operación con el fin de obtener beneficios económicos de sus actividades. La Compañía clasifica como subsidiarias a las sociedades que cumplan con las características para considerarse como entidades controladas. La compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo. Los dividendos procedentes de estas inversiones se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando surja el derecho a recibirlos.

Las inversiones en entidades donde la Compañía no tiene influencia significativa y/o tiene una participación menor al 20% son reconocidas a su costo. Los dividendos procedentes de estas inversiones se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando surja el derecho a recibirlos.

g) Impuesto a la renta corriente y diferido –

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

Los activos y pasivos por impuesto a la renta por el año actual y por años anteriores son medidos al valor que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% (22% en el 2017) de las utilidades gravables para sociedades constituidas en el Ecuador y con accionistas domiciliados en este país la cual se reduce al 15% (12% en el 2017) si las utilidades son reinvertidas por la Compañía.

La Gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la disponibilidad de la utilidad tributaria futura contra las cuales imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente

ganancia impositiva para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se tome probable que la utilidad tributaria futura permita recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del resultado se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuesto diferido se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Los saldos de activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legal exigible de compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes, y si los activos y pasivos por impuesto diferido se relacionan con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no ha determinado diferencias temporarias que generen el reconocimiento de un activo y/o pasivo por Impuesto diferido.

h) Impuesto sobre las ventas –

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

i) Arrendamientos –

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son transferidos sustancialmente por el arrendador al arrendatario se clasifican como arrendamientos financieros. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. El ingreso por arrendamientos operativos se reconoce en el estado de resultados integrales sobre la base del método de línea recta durante el período del arrendamiento.

j) Provisiones –

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede estimar razonablemente su importe. Las provisiones se revisan en cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se esperan incurrir para cancelarla y el incremento en la provisión por el transcurso del tiempo se reconoce como un gasto por interés.

k) Beneficios a los empleados –

Beneficios de corto plazo: Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

Como parte de estos beneficios se incluye la participación de los trabajadores en las utilidades y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

l) Distribución de dividendos –

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el período en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

m) Reconocimiento de Ingresos –

Los ingresos se miden por el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los servicios prestados en el curso normal de sus operaciones, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos. Los ingresos por la prestación de servicios son reconocidos cuando es probable que el resultado de dicha transacción pueda ser medido con fiabilidad. El resultado de una prestación de servicios puede ser estimado con fiabilidad cuando sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y el valor de estos beneficios, el grado de realización y los costos asociados puedan ser medidos con fiabilidad.

Ingresos financieros: Los ingresos financieros corresponden a los ingresos por intereses de los fondos invertidos. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados del período a medida que se acumulan, utilizando el método del interés efectivo.

Ingresos por dividendos: Los ingresos por dividendos de las inversiones en acciones se reconocen en los resultados en la fecha en que se establece el derecho de la Compañía a recibir el pago.

n) Reconocimiento de Costos y Gastos –

Los gastos en general se reconocen cuando se incurren por el método del devengado, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

o) Costos financieros -

Los costos financieros comprenden los gastos por intereses sobre préstamos y otros costos relacionados para obtener dichos fondos. Los costos financieros se reconocen en resultados en el período en que se incurren usando el método del interés efectivo.

p) Contingencias –

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y pueden ser razonablemente cuantificados; en caso contrario, sólo se revela la contingencia en notas a los estados financieros.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

q) Eventos subsecuentes –

Los eventos subsecuentes al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos subsecuentes importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

NOTA 3- ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía están basadas en la experiencia histórica y cambios en la información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones. Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Deterioro de activos:** A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de una pérdida por deterioro que deba ser reconocida.
- **Propiedades de inversión:** La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

NOTA 4- EFECTIVO

Composición:

	2018	2017
Bancos - cuentas corrientes (1)	<u>13.216</u>	<u>3.702</u>
	<u>13.216</u>	<u>3.702</u>

(1) Las cuentas corrientes se mantienen en bancos locales, están denominadas en dólares estadounidenses y no generan intereses. No existen restricciones sobre los saldos de efectivo.

NOTA 5- INVERSIONES TEMPORALES

Correspondía a un depósito a plazo fijo del Banco Produbanco que devengaba una tasa de interés de 4.5% anual con fecha de vencimiento en mayo 30 de 2018.

NOTA 6- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes	<u>13.492</u>	<u>6.210</u>
	<u>13.492</u>	<u>6.210</u>

Las cuentas por cobrar clientes no generan intereses y el plazo de crédito es hasta 30 días.

NOTA 7- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otras cuentas por cobrar (1)	125.000	125.000
Otros (2)	<u>10.538</u>	<u>9.207</u>
	135.538	134.207
Menos:		
Provisión por deterioro (1)	<u>(125.000)</u>	<u>-</u>
	<u>10.538</u>	<u>134.207</u>

(1) De acuerdo a comentarios del asesor legal, este saldo correspondería a un depósito en una póliza, que tuvo la finalidad de cubrir gastos judiciales y que fue retirado por un tercero no relacionado con la Compañía. A la fecha no se ha iniciado ningún proceso judicial para la recuperación de este valor. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha reconocido una provisión por deterioro sobre la totalidad de este saldo.

(2) Incluye un valor de 8.253 (7.653 en el 2017) pendiente de cobro a María José Reyes Bajaña (accionista).

NOTA 8- INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las inversiones en acciones se formaban de la siguiente manera:

Compañía	Relación	País	Participación accionaria		Costo		Valor patrimonial proporcional	
			2018	2017	2018	2017	2018	2017
Industria e Inversionista Santa Ana Cía. Ltda.	Subsidiaria	Costa Rica	99%	99%	80.240	80.240	(*)	(*)
					<u>80.240</u>	<u>80.240</u>		

(*) Información no disponible.

NOTA 9 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las propiedades de inversión fue el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terreno	112,584	112,584
Edificios (1)	<u>225,524</u>	<u>225,524</u>
	338,108	338,108
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(115,462)</u>	<u>(108,988)</u>
	<u>222,646</u>	<u>229,120</u>

(1) Incluye activos totalmente depreciados por 95,489.

Durante los años 2018 y 2017, el movimiento de propiedades de inversión fue el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio	229,120	235,594
Depreciación	<u>(6,474)</u>	<u>(6,474)</u>
Saldo al final	<u>222,646</u>	<u>229,120</u>

NOTA 10 - CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores locales	<u>5,130</u>	<u>16,464</u>
	<u>5,130</u>	<u>16,464</u>

Las cuentas por pagar proveedores tienen vencimientos corrientes hasta 30 días.

NOTA 11 - IMPUESTOS

(a) Situación tributaria-

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución (julio de 1977). De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de las declaraciones, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. Los años 2016 al 2018 están abiertos a posibles revisiones de la autoridad tributaria.

(b) Determinación y pago del impuesto a la renta-

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades tributables la tasa del impuesto a la renta.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, pueden diferir el pago del impuesto a la renta y de su anticipo por el período de cinco años, con el correspondiente pago de intereses.

(c) Tasas del impuesto a la renta-

La tasa del impuesto a la renta para el año 2018 es del 25% (22% en el año 2017); en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se aplicará la tasa de impuesto a la renta más 3 puntos porcentuales adicionales.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tasa de impuesto a la renta más los tres puntos porcentuales adicionales se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa de impuesto a la renta más de 3 puntos porcentuales adicionales a toda la base imponible de 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.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(d) Anticipo del impuesto a la renta-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

(e) Dividendos en efectivo-

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de impuesto a la Renta.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo, quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien, y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades.

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicable para sociedades.

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta para sociedades vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

(f) Impuestos por cobrar y pagar-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar y pagar por impuestos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Por cobrar:		
Crédito tributario IVA	4.892	7.006
Retenciones de impuesto a la renta	-	492
Total	<u>4.892</u>	<u>7.498</u>
Por pagar:		
Retenciones de impuesto a la renta	130	16
Impuesto a la renta (Ver literal (g))	3.122	-
Total	<u>3.252</u>	<u>16</u>

(g) Conciliación tributaria contable-

La determinación del impuesto a la renta a pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida antes de provisión para impuesto a la renta	(117.891)	(89.899)
Más:		
Gastos no deducibles	<u>126.034</u>	<u>17.688</u>
Utilidad gravable (Pérdida tributaria)	8.143	(72.211)
Tasa de impuesto	(*) 22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>1.791</u>	<u>-</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>3.614</u>	(**) -
Impuesto a la renta del año	<u>3.614</u>	<u>-</u>

(*) Al 31 de diciembre de 2018, según el artículo 106 del Reglamento a la Estructura e Institucionalidad de Desarrollo Productivo, de la Inversión y de los Mecanismos e Instrumentos de Fomento Productivo, establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la compañía calificó como micro empresa, por esta razón se aplicó la tarifa impositiva del 22% de impuesto a la renta.

(**) La Compañía se acogió a la rebaja del 100% del saldo del anticipo de impuesto a la renta según decreto ejecutivo No 210, debido a que sus ingresos fueron inferiores a 500.000.

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo del impuesto a la renta a pagar fue como sigue:

	<u>2018</u>
Provisión para impuesto a la renta	3.614
Menos:	
Crédito tributario de años anteriores	<u>(492)</u>
Impuesto a la renta a pagar	<u>3.122</u>

(h) Reformas tributarias -

En el Suplemento del Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto de 2018, se expidió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; y en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, se publicó su Reglamento. Los principales incentivos y reformas tributarias son los siguientes:

- Incremento en el límite de deducibilidad en gastos de promoción y publicidad, del 4% cambia al 20% del total de ingresos gravados.
- La tarifa de impuesto a la renta es del 25%, no obstante, a dicha tarifa se sumará 3 puntos porcentuales cuando:

- La sociedad respecto de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, incumplan su deber de informar su composición societaria,
- 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 preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal en Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales anteriores sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Se incluye como excepción del hecho generador del impuesto a la salida de divisas a la cancelación de obligaciones mediante la compensación.

NOTA 12 - PATRIMONIO

(a) Capital social -

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, el capital social de la Compañía está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas, con valor nominal de 1 cada una totalmente pagadas.

A continuación, se presenta la composición accionaria:

<u>Accionistas</u>	<u>Participación</u>	<u>Valor</u>
Reyes Bajaaná María Fernanda	33.38%	267
Reyes Bajaaná María José	33.38%	267
Reyes Bajaaná María Mercedes	33.24%	266
	<u>100.00%</u>	<u>800</u>

(b) Reserva legal -

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva represente por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

(c) Dividendos declarados -

2017

Mediante Acta de junta general de accionistas celebrada el 25 de septiembre de 2017 se aprobó la distribución y pago de dividendos a un accionista por un valor de 140.000 que corresponde a ejercicios económicos de años anteriores.

2018

Mediante Acta de junta general de accionistas celebrada el 18 de junio de 2018 se aprobó la distribución y pago de dividendos a un accionista por un valor de 90.000 que corresponde a ejercicios económicos de años anteriores.

NOTA 13 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Provisión de cuentas incobrables (*)	125.000	-
Honorarios y servicios contratados	10.068	68.007
Alcuotas de edificio	5.134	15.825
Depreciación	6.474	6.474
Impuestos municipales, tasas y otros	1.741	9.915
Gastos legales	3.526	935
Servicios básicos	22	94
Mantenimiento y reparaciones	-	4.468
Combustible	-	542
Otros gastos	1.800	1.609
	<u>154.065</u>	<u>107.869</u>

(*) La Compañía ha reconocido una pérdida por deterioro sobre el saldo de otras cuentas por cobrar (Véase (Nota 7)).

NOTA 14 - CONTRATO DE COMODATO

La Compañía mantiene un contrato de Comodato con Industrial e Inversorista Santa Ana Cía. Ltda. (subsidiaria) para el uso gratuito de un bien inmueble, ubicado en la parroquia Pedro Carbo-manzana treinta y uno solar nueve de la ciudad de Guayaquil.

La Compañía deberá asumir el pago total de los consumos que realice por los servicios básicos que se originen por el funcionamiento de cualquier explotación comercial que realice en el mismo, así como por el mantenimiento del bien que es objeto del presente comodato, cancelando todos los impuestos municipales, tasas y contribuciones que se originen por el uso del inmueble.

Será además sujeto pasivo del impuesto al valor agregado que se origine por los contratos de alquiler y obligaciones legales que tengan que cumplir las compañías mercantiles dedicadas a la actividad inmobiliaria.

El contrato de comodato tiene un plazo de vigencia de 30 años a partir del 1 de septiembre de 2016.

Durante el año 2018, la Compañía ha generado bajo este contrato ingresos por 21.000 (20.850 en 2017) que se encuentran registrados como parte de los ingresos por arrendamientos en el estado de resultado integrales.

NOTA 15 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de INVERSIONES BIRMU S.A., pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

* * * * *