

DUSAUL S.A.

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, Ecuador el 05 de julio del 2005 e inscrita en el Registro Mercantil el 07 de julio del mismo año con la razón social DUSAUL S.A.

Su objeto principal es la compra, venta, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales. La Compañía se encuentra domiciliada tributariamente en la ciudad de Guayaquil, en la Cdma. Mapasingue Este Av. Cuarta 310 entre la calle quinta y séptima.

Las acciones de DUSAUL S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	País	# de Acciones	%
Rada Alprecht Elsa María	Ecuador	50.200	98.82%
Cortez Mosquera Rodolfo	Ecuador	200	0.39%
Cortes Rada María Gabriela	Ecuador	133	0.26%
Cortes Rada Rodolfo Hugo	Ecuador	133	0.26%
Cortes Rada Elsa María	Ecuador	133	0.26%
Rada Alprecht Bertha María	Ecuador	1	0.01%
		50.800	100.00%

2. IMPORTANCIA RELATIVA

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la

situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

4.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de DUSAUL S.A., han sido preparados íntegramente y sin reservas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2 Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez, incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.5 Inversiones corrientes

En este grupo contable se registra el efectivo invertido principalmente en instituciones financieras con la finalidad de recibir rendimientos. Las inversiones corrientes se clasifican de acuerdo a la intención que tuvo la Administración al momento de su adquisición en:

- A valor razonable con cambios en resultados. - En este grupo contable se registran los activos que son mantenidos para negociar, o que, desde el reconocimiento inicial, la entidad los haya medido al valor razonable o justo con cambios en resultados.
- Disponibles para la venta. - En este grupo contable se registran los activos que fueron adquiridos con el propósito de venderse en el corto plazo. Se miden al valor razonable y las actualizaciones se llevan al patrimonio como otros resultados integrales.
- Mantenidas hasta el vencimiento. - En este grupo contable se registran los activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del período en que ocurra.

4.6 Cuentas por cobrar clientes

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, cobros, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

En las cuentas por cobrar clientes con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En las cuentas por cobrar clientes con vencimientos mayores a un año, el costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

4.7 Otras cuentas por cobrar

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

4.8 Propiedades de inversión

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o

servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

- Medición inicial. - Las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.
- Medición posterior. - Las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.
- Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

A continuación, se presenta la partida de propiedades de inversión y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificaciones	5%

4.9 Deterioro del valor de los activos

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o de su valor de uso. La administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

4.10 Obligaciones con instituciones financieras.

Se registran los sobregiros bancarios, los préstamos y/o intereses con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

4.11 Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, pagos y costo financiero.

En las cuentas por pagar proveedores con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

4.12 Provisiones

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

4.13 Pasivos por beneficios a los empleados

- Pasivos corrientes. - En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

- Pasivos no corrientes. - En este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado

(al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

4.14 Impuestos

- Activos por impuestos corrientes. - Se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.
- Pasivos por impuestos corrientes. - Se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta e ISD sobre todas las operaciones transacciones monetarias que se realicen al exterior con o sin intervención de las instituciones del sistema financiero incluyendo compensaciones internacionales.
- Impuesto a las ganancias. - Se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.
 - ✓ Impuesto a las ganancias corriente. - Se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2019 y 2018 asciende al 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
 - ✓ Impuesto a las ganancias diferido. - Se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

4.15 Préstamos de accionistas

En este grupo contable se registran los préstamos con accionistas. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con los accionistas / socios (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

4.16 Patrimonio

Capital asignado. - En este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Aportes para futura capitalización.- En este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los Accionistas de la Compañía provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Reservas. - En este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

Otros resultados integrales.- En este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de activos financieros disponibles para la venta; propiedades, planta y equipo; activos intangibles y otros (diferencia de cambio por conversión-moneda funcional).

Resultados acumulados. - En este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales la Compañía no ha determinado un destino definitivo.

4.17 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

- Ingresos por arriendos de inmuebles.- La Compañía brinda servicios por arriendo de bienes inmuebles unos comerciales y otros para vivienda. Los ingresos se reconocen en el período en que se presta el servicio.

4.18 Costos y gastos

- Costo de ventas. - En este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.
- Gastos. - En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta y otros.

4.19 Medio ambiente

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.20 Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.22 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre del 2018.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO

5.1 Factores de riesgo financiero

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

(a) Riesgo de crédito

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar. Respecto de las cuentas por cobrar, no existen concentraciones significativas.

(b) Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones

normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

(c) Riesgos de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- Riesgo de tasa de interés. - Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no mantiene obligaciones u operaciones de crédito.

- Riesgo de tasa de cambio. - Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

- Otros riesgos de precio. - Los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

(a) Deterioro de inversiones corrientes

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones, corrientes comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

(b) Deterioro por cuentas incobrables

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

(c) Provisión por obsolescencia de inventarios

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inventarios comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de obsolescencia tomando en cuenta fechas de caducidad y tiempo máximo de stock de inventarios; cuando el valor en libros de los activos excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

(d) Provisión por valor neto realizable de inventarios

Al final de cada período contable se evalúa la existencia evidencia objetiva de que no se podrá recuperar el costo de los inventarios comparando el saldo en libros y el valor neto realizable tomando en cuenta los precios de venta menos los costos de venta para productos terminados y los precios de venta menos los costos de conversión y los costos de venta para materias primas; cuando el valor en libros de los activos excede su valor neto de realización se considera deterioro.

El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

(e) Impuestos diferidos

Al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

(f) Vidas útiles y valores residuales

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

(g) Deterioro de activos no corrientes

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los

Activos". Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

(h) Provisiones por desmantelamiento y/o medioambientales

Al final de cada período contable se evalúa bajo criterio técnico la necesidad de realizar provisiones por desmantelamiento principalmente de la maquinaria o planta

industrial y por resarcimiento ambiental para prevenir y reparar los lugares ocupados para la actividad de la Compañía por los efectos causados sobre el medio ambiente.

(i) Valor razonable de activos y pasivos

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2019	31 de diciembre del 2018
Efectivo y equivalentes de efectivo		
Bancos nacionales:		
Produbanco	800	602
Banco del Pacifico	1	13
Total efectivo y equivalentes de efectivo	801	615

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, representan valores disponibles en bancos locales que no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

8. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2019	31 de diciembre del 2018
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento		
Fiducia S.A. Administradora de Fondos	2,243	2,131
Total de activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	2,243	2,131

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, representa valores depositados en un Fondo de Inversión, administrado por Fiducia Administradora de Fondos, el cual genera un rendimiento anual del 10,20%.

Al 31 de diciembre del 2019, la composición de las inversiones fue la siguiente:

Fecha de emisión	Institución	Interés %	Valor
14-05-14	FIDUCIA ADMINISTRADORA DE FONDOS	10.20%	2,243
			2,243

(1) Comparar el registro de retenciones en la fuente de IVA y del impuesto a la renta que no fueron comparadas al cierre del periodo 2019.

9. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2019	31 de diciembre del 2018
Cientes y otras cuentas por cobrar		
Cuentas por cobrar clientes (1)	18,114	12,121
Anticipo a proveedores (2)	68,432	70,583
Cuentas por cobrar empleados	28	-
Total clientes y otras cuentas por cobrar	86,574	82,704

(1) Corresponden a las facturas pendientes de cobro principalmente por el alquiler de bienes inmuebles para vivienda o comerciales de propiedad de la Compañía.

(2) Corresponden a anticipo entregados a proveedores locales y principalmente a la Constructora Cavigon S.A. por la adquisición de un bien inmueble por US\$ 64.966, encontrándose en trámite su regularización y traspaso a Dusaul S.A.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Administración de la Compañía no cree necesario constituir un deterioro por cuentas incobrables, ya que consideran que no existen indicios de incobrabilidad.

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2019	31 de diciembre del 2018
Activos por impuestos corrientes (1)		
Crédito tributario impuesto al valor agregado	134	340
Crédito tributario impuesto a la renta	8,589	6,920
Total de activos por impuestos corrientes	8,723	7,260
Pasivos por impuestos corrientes (2)		
IVA en ventas	683	1,567
Retención en la fuente de IVA por pagar	-	29
Retención fuente de I.R. por pagar	3	2
Total pasivos por impuestos corrientes	686	1,598
Total de activos por impuestos corrientes, neto	8,037	5,662

(1) Corresponden al registro de retenciones en la fuente de IVA y del impuesto a la renta que no fueron compensadas al cierre del período 2019.

- La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,
- Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.
- La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en el artículo 37 de la LORTI 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, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Artículo (...).- Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales:

- Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta.

Para el año 2019 la Compañía generó como impuesto a la renta causado un valor por US\$ 1.048; sin embargo, se realizó una compensación por la generación de impuesto diferido por la provisión de planes definidos a empleados a largo plazo por US\$ (91), generando un efecto neto en el gasto de impuesto a la renta por US\$ 957.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias; sin embargo, son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2016 al 2018.

(2) Corresponden a los valores pendientes de pago por concepto de IVA y retenciones en la fuente de impuesto a la renta pendientes de pago al cierre del período 2019.

10.2 Conciliación contable – tributaria del impuesto a la renta corriente

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

	31 de diciembre del 2019	31 de diciembre del 2018
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	12,171	21,212
Más (menos) partidas de conciliación:		
Más Gastos no deducibles	3,491	1,324
Más gastos no deducibles por diferencias temporarias	413	352
(Menos) Deducciones adicionales	(11,310)	-
Utilidad Gravable	4,765	22,888
Impuesto a la renta causado 22%	1,048	5,035
Impuesto a la renta del período	1,048	5,035
Crédito tributario a favor de la empresa	(9,637)	(11,955)
(Saldo a favor) de la empresa por impuesto a la renta	(8,589)	(6,920)

Provisión para los años 2019 y 2018

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%.

El artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa para liquidar el Impuesto a la Renta en el caso de las sociedades, se aplicará a la base imponible las siguientes tarifas:

- Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.
- La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

10.3 Provisión de impuesto a la renta

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	31 de diciembre del 2019	31 de diciembre del 2018
Saldo inicial	(6,920)	(8,910)
provisión del período	1,048	5,035
Pagos	-	-
Retenciones en la fuente	(2,718)	(3,045)
Saldo final	(8,589)	(6,920)

10.4 Saldo de impuestos diferidos

Los movimientos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	31 de diciembre del 2019	31 de diciembre del 2018
Diferencias temporarias deducibles		
Saldos al principio del año	-	88
Obligación de beneficios definidos a empleados a largo plazo	91	88
Saldo al final del año del activo por impuesto diferido	179	88

Provisión por jubilación patronal y desahucio

De acuerdo con disposiciones legales, las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, no son deducibles; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión y hasta por el monto efectivamente pagado, conforme lo dispuesto en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

10.5 Precio de transferencia

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$ 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$ 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Resolución NAC-DGERCGC15-00000455:

Artículo 2 (Ámbito de Aplicación): "Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 3,000,000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 15,000,000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia".

Artículo 3 (Operaciones no contempladas). - "Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al período fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:

2. El sujeto pasivo:

i. Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;

ii. Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;

iii. Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;

iv. Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;

v. Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,

vi. Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales." (lo subrayado y resaltado es nuestro)

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$ 15.000.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo de Operaciones con Parte Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia.

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2019	31 de diciembre del 2018	Tasa anual de depreciación %
Propiedades de inversión, neto			
Terrenos	157,915	157,915	-
Edificaciones (1)	718,474	718,474	20.00%
	876,389	876,389	
(Menos) Depreciación acumulada:	(155,165)	(119,241)	
Total propiedades de inversión, neto	721,224	757,148	

(1) Corresponde a bienes inmuebles que son arrendados para vivienda y otros para actividad comercial

Los movimientos del costo y la depreciación acumulada, fueron como sigue:

	2019	2018
Costo:		
Saldos al 1 de enero	876,389	876,389
Adiciones, netas	-	-
Saldo final	876,389	876,389
Depreciación acumulada:		
Saldos al 1 de enero	(119,241)	(83,318)
Gasto del año	(35,924)	(35,923)
Saldo final	(155,165)	(119,241)

12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2019	31 de diciembre del 2018
Obligaciones con instituciones financieras		
Prodebanco	29,074	46,996
Banco del Pacífico	3,441	38,031
	32,515	85,027
Menos porción corriente del pasivo a largo plazo	7,261	29,074
Total obligaciones con instituciones financieras C/P	25,254	55,953

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a préstamos otorgados por diversas instituciones financieras, siendo el destino de los fondos fortalecer el capital de trabajo y la adquisición de activos:

A continuación, se detallan los préstamos, la tasa de interés que devengan y sus vencimientos.

Produbanco

Préstamo por US\$ 85.000 a una tasa de interés del 11.23% anual, a 50 meses plazo con vencimiento el 28 de abril del 2021. El saldo del capital al 31 de diciembre del 2019 asciende a US\$ 29.074.

Banco del Pacifico

Préstamo por US\$ 95.000 a una tasa de interés del 11.23% anual, a 36 meses plazo con vencimiento el 28 de enero del 2020. El saldo del capital al 31 de diciembre del 2019 asciende a US\$ 3.441.

13. PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2019	31 de diciembre del 2018
Proveedores y otras cuentas por pagar		
Proveedores (1)	3,680	7,151
Sobregiro contable	-	1,951
Anticipo de clientes	3,195	2,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar	6,875	11,102

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a valores pendientes de pago a proveedores locales, los cuales no generan intereses y serán cancelados dentro del período 2020.

14. PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2019	31 de diciembre del 2018
Pasivos corrientes por beneficio a empleados		
Obligaciones con el IESS por pagar	89	171
Sueldo por pagar	145	-
Beneficios sociales por pagar	284	763
Participación de trabajadores por pagar	2,148	3,743
Total pasivos corrientes por beneficio a empleados	2,666	4,677

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los pasivos acumulados corresponden a las provisiones de aportes al IESS, remuneraciones adicionales; así como, el 15% de participación de trabajadores por pagar al personal que labora en la Compañía.

15. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Transacción	31 de diciembre del 2019	31 de diciembre del 2018
Cuentas por pagar accionistas		
Cortés Rada Rodolfo	Préstamo 153	153
Rada Alprecht Elsa María	Préstamo 19,187	12,142
Cortes Mosquera Rodolfo Elías	Préstamo 13,991	4,334
Total cuentas por pagar accionistas	33,331	16,629
Cuentas por pagar accionistas L/P		
Cortes Rada Elsa María	Préstamo 567	567
Cortes Rada María Gabriela	Préstamo 23,192	23,192
Cortes Rada Rodolfo Hugo	Préstamo 48,290	48,290
Rada Alprecht Elsa María	Préstamo 116,009	116,009
Cortes Mosquera Rodolfo Elías	Préstamo 87,549	86,312
Total cuentas por pagar accionistas L/P	275,607	274,370
Total cuentas por pagar accionistas	308,938	290,999

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a préstamos y pagos realizados por los accionistas a favor de la Compañía, que no generan intereses y serán liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo.

16. PASIVOS NO CORRIENTES POR PLANES DEFINIDOS A EMPLEADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2019	31 de diciembre del 2018
Pasivos no corrientes por planes definidos a empleados L/P		
Jubilación patronal	546	735
Desahucio	503	989
Total pasivos no corrientes por planes definidos a empleados L/P	1,049	1,724

Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Bonificación por desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal y desahucio, fueron como sigue:

	31 de diciembre del 2019	31 de diciembre del 2019
	Jubilación Patronal	Desahucio
Saldos al inicio del periodo	735	989
(+)Costo laboral por servicios actuales	168	114
(+)Costo Financiero	56	76
(+)Pérdidas (ganancias) Actuarial reconocida en el ORI	(413)	14
(-)Beneficios pagados	-	(690)
Saldos al final del periodo	546	503

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por un actuario independiente al 31 de diciembre del 2019 y 2018. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al resultado del año.

El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Hipótesis actuarial	2019
Tasa de descuento Ecuador	8.48%
Tasa de inflación a largo plazo	1.00%
Tasa de incremento salarial a largo plazo	2.50%
Incremento salario mínimo	2.00%
Tasa de descuento Fondo Global	5.87%
Porcentaje elección Fondo Global	100.00%
Salario mínimo	394.00
Tiempo de servicio para jubilación	25
Tabla de mortalidad pre y post retiro (pagos mensuales)	Rentistas validos 2008

17. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2019	31 de diciembre del 2018
Cuentas por pagar a largo plazo		
Rada Alprecht Rosa Edith	69,099	69,099
Ingradión Ecuador S.A.	3,500	3,500
Total cuentas por pagar a largo plazo	72,599	72,599

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a cuentas por pagar a terceros de períodos anteriores los cuales no generan intereses y serán liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la Compañía.

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social de la Compañía está constituido por 50.800 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US\$ 1 cada una.

19. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se presentan aportes para futuras capitalizaciones realizadas por los accionistas en períodos anteriores que ascienden a US\$ 81.631 los cuales están pendientes de ser capitalizados.

20. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías de Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la reserva legal de la Compañía es de US\$ 2.369.

21. RESERVA FACULTATIVA

La Ley faculta o permite que de las utilidades líquidas del ejercicio la empresa destine un porcentaje % para formar una reserva especial o facultativa. La Junta General decide el porcentaje % y el fin específico de este fondo. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la cuenta reservas facultativa refleja un saldo por US\$ 16.388.

22. OTROS RESULTADOS INTEGRALES (ORI)

Ganancias (pérdidas) actuariales

Corresponde al efecto neto por mediciones de los planes de pensiones de beneficios definidos. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la cuenta otros resultados integrales reflejan pérdidas actuariales por US\$ (973) y US\$ (1.372), respectivamente.

23. RESULTADOS ACUMULADOS

Adopción de NIIF por primera vez

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la cuenta por adopción de NIIF por primera vez, refleja un saldo por US\$ 204.697.

Utilidades retenidas

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía, entre otros. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 ascienden a US\$ 39.611 y US\$ 28.398 respectivamente.

24. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	31 de diciembre del 2019	31 de diciembre del 2018
Ingresos de actividades ordinarias		
Ingresos por arriendos	103,539	109,582
Total ingresos de actividades ordinarias	103,539	109,582

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía generó ingresos principalmente por el alquiler comercial y de vivienda de los bienes inmuebles.

25. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	31 de diciembre del 2019	31 de diciembre del 2018
Gastos operacionales y financieros		
Gastos administrativos	84,890	72,607
Total gastos operacionales	84,890	72,607
Gastos financieros		
Servicios bancarios	7,083	12,885
Total gastos financieros	7,083	12,885
Total gastos operacionales y financieros	91,973	85,492

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a los gastos de administración y financieros incurridos para el normal funcionamiento de la Compañía, respectivamente.

CPA. Erika Cedeño Contreras
Contadora General

Estados de Situación Financiera

Expresados en dólares

Diciembre 31,	Notas	2019	2018
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	801	615
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	8	2,243	2,131
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	9	86,574	82,704
Activos por impuestos corrientes	10	8,723	7,260
Servicios y otros pagos anticipados		107	691
Total activos corrientes		98,448	93,401
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	11	721,224	757,148
Activo por impuestos diferidos	10	179	88
Total activos a largo plazo		721,403	757,236
Total de activos		819,851	850,637
Pasivos y patrimonio neto			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras, porción corriente	12	25,254	55,953
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	13	6,875	11,102
Cuentas por pagar accionistas	15	33,331	16,629
Pasivos corrientes por beneficios a empleados	14	2,666	4,677
Pasivos por impuestos corrientes	10	686	1,598
Total pasivos corrientes		68,812	89,959
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras	12	7,261	29,074
Cuentas por pagar accionistas	15	275,607	274,370
Obligaciones por planes definidos a empleados	16	1,049	1,724
Cuentas por pagar a largo plazo	17	72,599	72,599
Total pasivos no corrientes		356,516	377,767
Total de pasivos		425,328	467,726
Patrimonio neto:			
Capital social	18	50,800	50,800
Aportes para futuras capitalizaciones	19	81,631	81,631
Reserva legal	20	2,369	2,369
Otras reservas	21	16,388	16,388
Otros resultados integrales (ORI)	22	(973)	(1,372)
Resultados acumulados	23	244,308	233,095
Total patrimonio neto		394,523	382,911
Total pasivo y patrimonio neto		819,851	850,637

Arq. Rodolfo Cortés Mosquera
Representante Legal

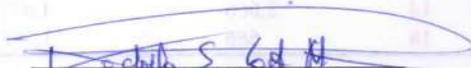
CPA. Ericka Cedeño Contreras
Contadora General

Ver políticas de contabilidad significativas y
notas a los estados financieros

DUSAUL S.A.

Estado de Resultados Integrales
Expresados en dólares

Años terminados en Diciembre 31,	Notas	2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias	24	103,539	109,582
Utilidad operacional		103,539	109,582
Otros ingresos		2,752	865
Gastos operacionales			
Gastos de administración	25	(84,890)	(72,607)
Utilidad en operaciones		21,401	37,840
Otros egresos			
Gastos financieros	25	(7,083)	(12,885)
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		14,318	24,955
Participación de trabajadores	14	(2,148)	(3,743)
Impuesto a la renta:	10	(957)	(4,947)
Impuesto a la renta corriente		(1,048)	5,035
Impuesto a la renta diferido		91	(88)
Utilidad del año y resultado integral total		11,213	16,265


Arq. Rodolfo Cortés Mosquera
Representante Legal

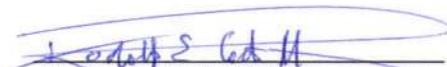

CPA. Ericka Cedeño Contreras
Contadora General

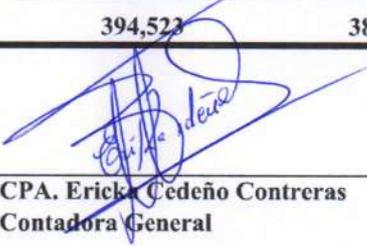
Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,	2019	2018
Capital social		
Saldo inicial y final	50,800	50,800
Aportes para futuras capitalizaciones		
Saldo inicial y final	81,631	81,631
Reserva legal		
Saldo inicial y final	2,369	2,369
Reserva facultativa		
Saldo inicial y final	16,388	16,388
Otros resultados integrales (ORI)		
Saldo inicial	(1,372)	-
Nuevas mediciones en planes de beneficios definidos a empleados	399	(1,372)
Saldo final	(973)	(1,372)
Resultados acumulados		
<u>Adopción de NIIF por primera vez</u>		
Saldo inicial y final	204,697	204,697
<u>Utilidades retenidas</u>		
Saldo inicial	28,398	12,133
Resultado integral del período	11,213	16,265
Saldo final	244,308	233,095
Total patrimonio neto	394,523	382,911


 Arq. Rodolfo Cortés Mosquera
 Representante Legal

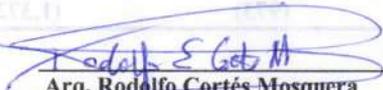

 CPA. Erick Cedeño Contreras
 Contadora General

Ver políticas de contabilidad significativas
 y notas a los estados financieros

DUSAUL S.A.

Estados de Flujos de Efectivo
(Expresados en dólares)

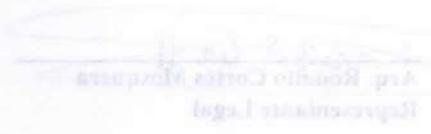
Años terminados en Diciembre 31,	2019	2018
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido por clientes	102,422	112,880
Efectivo (pagado) para proveedores, empleados y otros	(67,428)	(37,766)
Otras (salidas), entradas de efectivo	(236)	(16,265)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	34,758	58,849
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo (pagado) por préstamos de instituciones financieras	(52,512)	(47,267)
Efectivo recibido, (pagado) por préstamos de accionistas	17,940	(15,476)
Efectivo neto (utilizado), provisto en actividades de financiamiento	(34,572)	(62,743)
Incremento, (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	186	(3,894)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	615	4,509
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	801	615


Arq. Rodolfo Cortés Mosquera
 Representante Legal

CPA. Ericka Cedeño Contreras
 Contadora General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros





Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros