

**NOTAS A ESTADOS FINANCIEROS**

**(1) Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad**

**(a) Descripción del negocio**

La Compañía **DURVEST S.A.**, se constituyó en la República del Ecuador el 01 de agosto de 2011 y se inscribió en el Registro Mercantil el 18 de octubre del mismo año con un capital de \$800.00. Su objetivo principal es la prestación de servicios de asesoría y consultoría empresarial y comercial, así como podrá celebrar todo tipo de actos y contratos permitidos por las leyes en asociación, cuentas de participación o en consorcio de actividades con personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras y participas en tales sociedades o empresas

Se encuentra registrada en la Superintendencia de Compañías con el expediente No. 142493, la representación Legal la ejerce el Dr. Carlos Carrion Grijalva.

Las oficinas se encuentran en la Av. Shyris N32-40 y Antonio Navarro, Edif. Aveiro piso 11.

Mediante escritura pública N° 2018-17-01-006-P04138 del 19 de Junio de 2018, celebrada ante la Notaria Sexta del cantón Quito, e inscrita en el Registro Mercantil el 31 de julio de 2018, la compañía realiza una reforma integral y codificación del estatuto, en el cual se cambia su razón social principal por el de actividades propias del sector inmobiliario tales como compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o de terceros; promoción y explotación de todo tipo de proyectos inmobiliarios; lotización y parcelación de propiedades inmobiliarias en lotes y en general llevar a cabo fraccionamiento o unificación de inmuebles de todo tipo bajo cualquier tipo de figura o modalidad acorde a la legislación vigente.

Para el cumplimiento de su objeto social, observará y cumplirá con las disposiciones de la Ley de Compañías y demás Reglamentos y Resoluciones que se expidan para el efecto.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante resolución No. SCVS-DSC-2018-0001 de 18 de enero de 2018, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 171 de 30 de enero de 2018, ha emitido el Instructivo sobre Sociedades de Interés Público, en la que la Compañía debido a que realiza actividades de alquiler de bienes inmuebles, tiene como obligación presentar requisitos adicionales de información, transparencia,

## **NOTAS A ESTADOS FINANCIEROS**

administración, capital, y los demás que fuesen necesarios para proteger el interés general.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros señala que la ley le faculta a determinar en qué casos las Compañías sujetas a su vigilancia y control, en función de su impacto social y económico, se considerarán sociedades de interés público.

### **(b) Base de presentación**

Los estados financieros de DURVEST S.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y comprende el Estado de Situación Financiera, los Estados de Resultados del Periodo y Otros Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por año terminado al 31 de diciembre de 2019.

### **(c) Unidad monetaria**

Los estados financieros y las notas correspondientes a los mismos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$.), la unidad monetaria adoptada por el Ecuador a partir de marzo del 2000.

### **(d) Usos de estimaciones**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

### **(e) Impuesto a la renta**

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

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso

## NOTAS A ESTADOS FINANCIEROS

el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**Impuesto corriente.** - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Para los años 2019 y 2018 la tarifa general del impuesto a la renta para sociedades es del 25%, no obstante, la tarifa impositiva será del 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a aquellas participaciones en cuya cadena de propiedad existan entidades que sean residentes de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y cuyo beneficiario efectivo sea un residente fiscal ecuatoriano. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 28%. Mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial 150 de fecha 29 de diciembre de 2018 se establece que las 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 aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. Así mismo, la tarifa será del 22% para micro y pequeñas empresas.

**Impuestos diferidos.** - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

La entidad reconocerá un impuesto diferido activo para todas aquellas diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro.

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

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de

## **NOTAS A ESTADOS FINANCIEROS**

un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Según la Resolución NAC-DGECCGC15-00000012 SR.O. 653 del 21 de diciembre de 2015, se estableció que se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se produzcan a partir del 01 de enero de 2015; a excepción de los provenientes de las pérdidas y créditos tributarios conforme a la normativa vigente, según corresponda el caso.

Los pasivos por impuestos diferidos que hayan sido contabilizados por los sujetos pasivos, en cumplimiento del marco normativo tributario y en atención a la aplicación de la técnica contable, se mantendrán vigentes para su respectiva liquidación.

En la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos, el sujeto pasivo utilizará la tarifa de impuesto a la renta pertinente conforme la normativa tributaria y de acuerdo a lo establecido en la técnica contable.

### **(f) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la prestación de servicios y transferencia de bienes en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

La Compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios

La Compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

1. Identificación del contrato (o contratos) con el cliente.

**NOTAS A ESTADOS FINANCIEROS**

2. Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato.
3. Determinación del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
5. Reconocimiento del ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

**g) Gestión de capital**

La gestión de capital se relaciona a la administración del patrimonio de la Compañía. Los objetivos de la Compañía en relación con la gestión del capital son proteger y garantizar la capacidad del mismo para continuar como empresa en marcha, con el objetivo de procurar el mejor rendimiento para los accionistas.

**(1) Activos Corrientes**

Un detalle de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

1.01.01.02.02	Banco Internacional	20,129.70
1.01.01.02.03	Banco Bolivariano	57.43
<b>1.01.01.02</b>	<b>BANCOS</b>	<b>20,187.13</b>

**(2) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar**

El detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

1.01.02.01.01	Clientes	4,860.00
<b>1.01.02.01.</b>	<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>4,860.00</b>

Corresponde al valor de arriendo anual facturado a Agroguachalá.

1.01.02.02.04	Credito Tributario del Impuesto a la Renta	13,608.44
<b>1.01.02.02.</b>	<b>ANTICIPO IMPUESTOS</b>	<b>13,608.44</b>

Este crédito corresponde al saldo del Anticipo de Impuesto a la Renta pagado en el 2019.

1.01.02.03.01	Anticipo Terceros	24,158.52
<b>1.01.02.03.</b>	<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>24,158.52</b>

Anticipo a tercero por \$ 658.52 fue entregado a Lexvalor para que realice el trámite de Liquidación de Proterra y \$ 23,500.00 anticipo entregado a Arquitecta para elaboración caballerizas y pesebreras propiedad Cayambe.

**NOTAS A ESTADOS FINANCIEROS**

1.01.04.01.01	Gastos pagados por Anticipado	1,684.31
<b>1.01.04.01.</b>	<b>DOCUMENTOS POR COBRAR</b>	<b>1,684.31</b>

Gastos pagados por anticipado por \$ 1,684.31 corresponde al seguro prepagado por Equipo Eléctrico, Contra Incendios, Ruptura Maquinaria y todo riesgo Vehículo.

**(3) Activos Fijo**

El detalle de activos fijos netos al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

1.02.02.02.01	Terreno Cayambe	625,000.00
1.02.02.02.02	Casa Cayambe	211,723.91
1.02.02.02.03	(-) Depreciación Casa Cayambe	- 18,400.77
1.02.02.02.04	Equipo de Riego Cayambe	10,204.08
1.02.02.02.05	(-) Depreciación Equipo de Riego	- 1,955.77
<b>1.02.02.02.</b>	<b>PROPIEDAD CAYAMBE</b>	<b>826,571.45</b>
1.02.02.02.06	Terreno Cumbayá / casa Ruiz	1,050,000.00
1.02.02.02.07	Casa Cumbayá / casa Ruiz	123,862.92
1.02.02.02.08	(-) Depreciación Casa Cumbayá / casa Ruiz	- 6,567.83
<b>1.02.02.02.</b>	<b>PROPIEDAD CUMBAYA / CASA RUIZ</b>	<b>1,167,295.09</b>
1.02.02.02.09	Oficinas 405 Aveiro	163,500.00
1.02.02.02.10	(-) Depreciación Oficinas	- 6,812.50
<b>1.02.02.02.</b>	<b>OFICINA AVEIRO</b>	<b>156,687.50</b>
1.02.02.03.01	Muebles y Enseres	952.00
1.02.02.03.02	(-) Depreciación Muebles y Enseres	- 79.33
<b>1.02.02.03.</b>	<b>MUEBLES Y ENSERES</b>	<b>872.67</b>
1.02.02.04.01	Equipo de Computo	7,558.91
1.02.02.04.02	(-) Depreciación Equipo de Computo	- 2,099.70
<b>1.02.02.04.</b>	<b>EQUIPOS DE COMPUTO</b>	<b>5,459.21</b>
1.02.02.01.01	Vehículos	61,560.00
1.02.02.01.01	(-) Depreciación Vehículos	- 19,665.00
<b>1.02.02.01.</b>	<b>VEHICULOS</b>	<b>41,895.00</b>

El terreno comprado en Cayambe contiene una casa al igual que el terreno de Lomas de Cumbayá en las dos propiedades se realizaron trabajos de adecuación incrementando su valor, el equipo de riego está instalado en el terreno de Cumbayá. Este año se realizó la adquisición de un sistema de intercomunicación para la propiedad de Cayambe. En el 2019 la empresa adquiere una Oficina en el Edificio Aveiro. El vehículo es un Jeep Audi Q7 del año 2013 de placas PCG2526

**NOTAS A ESTADOS FINANCIEROS**

**(4) Inversiones en Acciones**

Un detalle de las inversiones al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

Inversiones en Acciones Holding Los Alpes 100% **US\$ 818.228,55**

**(5) Proveedores**

Un detalle de proveedores al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

Fecha	Proveedor	Comprobante	Detalle	Valor
06/09/2019	LEXVALOR ASESORIA LEGAL S.A.	CD20190000384	FC 4182, LEXVALOR, 50% FINAL HONORARIOS LIQUIDACION PROTERRA	-1,540.00
21/12/2019	UHY ASSURANCE & SERVICES AUDITORES CIA LTDA	CD20190000471	FC 1417, UHY ASSURANCE, AUDITORIA EXTERNA 2019	-3,841.60
Suman				-5,381.60

**(6) Impuestos por pagar**

Un detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

2.01.01.03.01	Retenciones en la Fuente	-33.96
2.01.01.03.02	Retenciones de IVA	-30.00
2.01.01.03.03	IVA Ventas Locales por pagar	-416.57
2.01.01.03	<b>IMPUESTOS POR PAGAR</b>	<b>-480.53</b>

Impuesto de diciembre 2019 que se pagará en enero 2020

**(7) Depósitos en Garantía**

Está compuesto por las garantías entregadas por los arriendos de acuerdo al siguiente detalle:

Fecha	Proveedor	Comprobante	Detalle	Valor
13/03/2019	EXPORTADORES DE FLORES DEL ECUADOR	CD20190000117	FC EXPOFLORES DEPOSITO EN GARANTIA - ARRIENDO CASA LOMAS	-7,000.00
20/03/2019	RECAUDA COBRANZA Y ADMINISTRACION DE CARTERA S.A.	CD20190000135	FC, RECAUDA, DEPOSITO GARANTIA ARRIENDO OFIC 405	-2,000.00
Suman				-9,000.00

**(8) Impuestos Diferidos**

La cuenta de pasivos por impuestos diferidos se compone:

2.02.01.02.01	Impuestos Diferidos	-9.749.03
2.02.01.02.	<b>PASIVOS DIFERIDOS</b>	<b>-9.749.03</b>

**NOTAS A ESTADOS FINANCIEROS**

**(9) Capital Social**

El capital social de la Compañía es de ochocientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 800,00) y está dividido en 800 acciones de US \$ 1.00 cada una.

**(10) Reserva Legal**

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

La Reserva Legal de la Compañía es de cuatrocientos de los Estados Unidos de América (US\$ 400,00).

**(11) Resultados Acumulados**

Está conformado por las ganancias y pérdidas de años anteriores el mismo que está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

En este rubro también se encuentra el ajuste por revalúo de Activo Fijo (Terreno); una vez liquidado el Fideicomiso La Martina se procedió a reclasificar de Revaluación de Activos a Resultados Acumulados de acuerdo a la NIC 16 párrafo 41, "consideramos que se ha efectuado la baja del activo que se ha revaluado, la misma deberá registrarse a utilidades acumuladas sin pasar por el estado de resultados".

**(12) Revaluación de Activos.**

Producto de la medición posterior al reconocimiento inicial el vehículo es valorado por el método de la revaluación. El valor de revaluación es de \$27,443.61

**(13) Ingresos operacionales**

Un detalle de los Ingresos operacionales al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

4.01.01.01.01	Arriendos	-52,500.00
---------------	-----------	------------

**NOTAS A ESTADOS FINANCIEROS**

4.01.01.01.	ALQUILER BIENES INMUEBLES	-52,500.00
4.01.01.02.03	Dividendos Holding Los Alpes	-244,999.70
4.01.01.02.	<b>DIVIDENDOS RECIBIDOS</b>	<b>-244,999.70</b>
4.01.01.03.01	Otros Ingresos	-33.09
4.01.01.03.	<b>OTROS INGRESOS</b>	<b>-33.09</b>
4.03.01.01.01	Rendimientos Financieros Locales	-80.74
4.03.01.01.	<b>RENDIMIENTOS FINANCIEROS</b>	<b>-80.74</b>

Como ingresos operacionales se registran \$52.500.00 correspondiente al arriendo anual de:

Arriendos Agroguachala	8,000.00
Arriendos Expoflores	35,000.00
Arriendos Recauda	9,500.00

Se recibió \$ 244,999.70 correspondiente a dividendos de Holding Los Alpes

Finalmente se recibió \$80.74 como rendimientos financieros producto de la inversión del dinero en instituciones bancarias.

**(14) Gastos Operacionales**

Un detalle de los Gastos operacionales al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

5.01.01.02.02	Luz Eléctrica y Agua	614.53
5.01.01.02.03	Teléfono	530.07
5.01.01.02.04	Suministros y Materiales	20.25
5.01.01.02.06	Impuestos Contribuciones y Otros	23,246.73
5.01.01.02.07	Servicios Contratados	11,074.49
5.01.01.02.08	Mantenimiento Vehículos	2,555.29
5.01.01.02.10	Seguros y Reaseguros	2,956.85
5.01.01.02.11	Viaje, movilización, hospedaje	75.90
5.01.01.02.12	Gastos Legales	2,893.50
5.01.01.02.15	Mantenimiento e Instalación	2,914.84
5.01.01.02.16	Internet	485.38
5.01.01.02.18	Auditoria Externa	8,088.00
5.01.01.02.20	Atencion Terceros	706.00
5.01.01.02.22	Adecuaciones	3,355.98
5.01.01.02.23	Seguridad y Vigilancia	360.00
5.01.01.02.24	IVA cargado al gastos	83.90
5.01.01.02.98	Depreciaciones	36,367.59

**NOTAS A ESTADOS FINANCIEROS**

5.01.01.02.99	Gastos no deducibles	4,816.64
<b>5.01.01.02.</b>	<b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	<b>101,145.94</b>
5.01.01.03.03	Comisiones Bancarios	169.42
<b>5.01.01.03.</b>	<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>169.42</b>

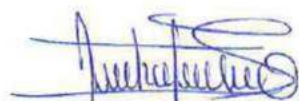
**(15) Gasto Impuesto a la Renta**

Al 31 de diciembre de 2019, las partidas conciliatorias que afectaron la utilidad contable a fin de determinar la base gravada para el cálculo del impuesto a la renta de este año es:

Utilidad antes de impuesto a la renta	196,298
(-) Ingresos exentos (dividendos)	(245,000)
(+) Gastos atribuibles	83,404
(+) Gastos no deducibles	4,817
(+) Reversión pasivos por impuestos diferidos	9,359
(-) Amortización de pérdidas	<u>(12,220)</u>
(=) Utilidad gravable	<u>36,659</u>
Impuesto a la renta causado	<u>8,065</u>
(-) Anticipo de impuesto a la renta	(16,319)
(-) Retenciones en la fuente del ejercicio	(4,201)
(-) Crédito tributario de años anteriores	<u>(1,154)</u>
<b>(=) Saldo a favor</b>	<b><u>(13,608)</u></b>

**(16) Eventos subsecuentes**

Desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros no se han presentado eventos que se conozca en la opinión de la administración de la Compañía, que puedan afectar la marcha de la misma o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no se haya revelado en los mismos.



**Maritza Arcos**  
**CONTADORA GENERAL**