

DERCORFUN S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre del 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

1.- Actividad y composición de la sociedad

DERCORFUN S.A. se constituyó el 26 de septiembre del 2011 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 03 de octubre del 2011, en el Cantón GUAYAQUIL, Provincia del GUAYAS, Siendo su domicilio legal el la ciudad de GUAYAQUIL, Provincia del GUAYAS en Ecuador y su domicilio principal esta en la calle: KENNEDY NORTE Numero: 23-24 Intersección: MANZ. 704 Ciudadela. Kennedy Norte Referencia ubicacion: ATRAS BANCO DEL PICHINCHA

Su actividad económica principal es: 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; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.

La Compañía se encuentra calificada y registrada en la Superintendencia de Compañías para ejercer las funciones de actividades inmobiliarias, bajo número de expediente No. 142510 de la Superintendencia de Compañías.

Sus actividades están reguladas por la Ley de Compañías, Código Civil, Laboral, Tributario, Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento y demás Estatutos Sociales.

2.- Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en el Ecuador

Mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial N° 348 del 4 de septiembre del mismo año, la Superintendencia de Compañías adoptó Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", y determinó que todas las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia deberán aplicar obligatoriamente estas normas en el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

Con resolución N° ADM.8199 del 3 de julio del 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 378 del 10 de julio del mismo año, se ratificó la adopción de Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

Sin embargo mediante Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial N° 438 del 31 de diciembre del 2008, el Superintendente de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

Notas a los estados financieros (continuación)

3.- Bases de presentación de los estados financieros

Los estados financieros de la compañía correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido elaborados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes se establecen en la nota 8.

De acuerdo con la norma de primera aplicación, se ha considerado fecha de transición a las NIIF el 1 de enero de 2011 recalculando los saldos del patrimonio al inicio y cierre del ejercicio precedente así como el resultado de dicho periodo conforme a los principios internacionales.

La emisión de los estados financieros adjuntos fue autorizada por la Gerencia de la Compañía y deben ser aprobados por la Junta General de Socios.

4.- Principales decisiones relativas a las NIIF's

En el proceso de adopción e implementación de Normas Internacionales de Información Financiera, la compañía no ha reconocido y medido algunas de las partidas que conforman los estados financieros (inventarios y beneficios a empleados) de acuerdo a lo indicado por la NIIF 1.

5.- Moneda de presentación

Los presentes estados financieros se expresan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

6.- Responsabilidad de la información

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

7.- Políticas contables

Las principales normas de valoración, principios y políticas contables aplicados por la compañía en la elaboración de los estados financieros han sido las siguientes:

Notas a los estados financieros (continuación)

(a) Efectivo y bancos

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

(b) Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación cuando se lleva a cabo su adquisición, registrándose inicialmente a su valor razonable. Los activos financieros mantenidos por la sociedad se clasifican como:

- Activos financieros a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente como una pérdida por deterioro del valor.

(c) Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros distinto de los instrumentos derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo, que la compañía a determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencia con respecto al monto facturado, debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

(d) Existencias

Se valorizan a su costo o su valor neto de realización (VNR), el menor de los dos, el costo se determina por el método de costo promedio ponderado. El valor neto de realización 

Notas a los estados financieros (continuación)

(a) Efectivo y bancos

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

(b) Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación cuando se lleva a cabo su adquisición, registrándose inicialmente a su valor razonable. Los activos financieros mantenidos por la sociedad se clasifican como:

- Activos financieros a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente como una pérdida por deterioro del valor.

(c) Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros distinto de los instrumentos derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo, que la compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencia con respecto al monto facturado, debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

(d) Existencias

Se valorizan a su costo o su valor neto de realización (VNR), el menor de los dos, el costo se determina por el método de costo promedio ponderado. El valor neto de realización *de*

Notas a los estados financieros (continuación)

(e) Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo.

Si se trata de activos identificable que no generan flujos de efectivos de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que permanece el activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivos. El cálculo del valor en uso requiere que la compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiado para calcular el valor presente.

(f) Clasificación de activos financieros y deudas entre corrientes y no corrientes

En el estado de situación adjunto, los activos financieros y las deudas se clasifican en función de sus vencimientos; es decir, como corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho periodo.

(g) Pasivos Financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar proveedores y otras que están registradas al costo de transacciones neto de abonos realizados pues, además del interés normal no tienen ningún costo adicional que deban amortizarse aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

(h) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en pagos fijos o determinables, que no cotizan en mercado activo.

(i) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y/o los servicios prestados en el marco ordinario.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

(j) Impuestos

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles.

(k) Beneficios a empleados

Los pasivos devengados por compromisos con el personal tales como beneficios sociales y otras bonificaciones establecidas por la legislación laboral del Ecuador, se encuentran registrados en las "Obligaciones con empleados y con el IESS" del estado de situación adjunto.

(l) Participación a trabajadores

La compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades contables de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

(m) Eventos subsecuentes

En el periodo de trabajo, no hay información alguna de eventos subsecuentes que pudieren afectar de manera relevante la información contenida en este documento. Favor informar en caso de haberlo.

Estimaciones y juicios contables críticos

La preparación de los estados financieros, en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la administración de la compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica que desarrolla, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de los efectos finales.

Notas a los estados financieros (continuación)

9.- Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

Este pronunciamiento oficial incorpora las Modificaciones de 2015 a la Norma NIIF para las PYMES (vigentes a partir del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada permitida).

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 16	Arrendamiento	Enero 01/2019

10.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2018 el detalle de efectivo y equivalente al efectivo se resume, a continuación:

	<u>Activos</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja - Bancos		138.430	192.536
Efectivo Equivalente al efectivo		<u>138.430</u>	<u>192.536</u>

11.- Cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre del 2018, el grupo de activos financieros se formaba de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas y Documentos por cobrar	385.244	171.939
	<u>385.244</u>	<u>171.939</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

12.- Crédito Tributario Impuesto a la Renta

Al 31 de diciembre del 2018, el crédito tributario se formaba de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito Tributario Impuesto a la renta	38.437	32.614
(a)	<u>38.437</u>	<u>32.614</u>

(a) Se detalla los saldos acumulados de la cuenta Crédito Tributario por un valor de US\$ 38436,84 al 31 Diciembre 2018.

13.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2018, se formaban de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Edificios y Otros Inmuebles (Excepto Terrenos)	512.380	512.380
Vehiculos, equipos de transporte	41046	41.046
(Depreciación acumulada)	(159.563)	(125.735)
	<u>393.863</u>	<u>427.691</u>

14.- PASIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2018, el pasivo corriente se mostraba de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas y Documentos por Pagar	3.523	2.001
	<u>3.523</u>	<u>2.001</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

15. impuesto a la Renta

Al 31 de diciembre del 2018, impuesto a la renta se formaba de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta	50.603	54.305
	<u><u>50.603</u></u>	<u><u>54.305</u></u>

16. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2018, beneficios a empleados se formaba de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Participación trabajadores por pagar 15%	33.860	43.560
Obligaciones con el IESS	184	184
Otros pasivos beneficios empleados	2.646	845
	<u><u>36.691</u></u>	<u><u>44.589</u></u>

17. CAPITAL SOCIAL

El saldo del capital social al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue de US\$ 800 conformado por acciones ordinarias con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una, completamente suscritas y pagadas.

El capital social de la compañía se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u># acciones</u>	<u>US\$</u>	<u>% participación</u>
HAN TONGFU	198	198	24,75%
QI HAN	200	200	25,00%
TONGZHEN HAN	400	400	50,00%
YU WANG YINGHUA	2	2	0,25%
	<u><u>800</u></u>	<u><u>800</u></u>	<u><u>100,00%</u></u>

Notas a los estados financieros (continuación)

18.- RESERVA LEGAL

La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal, hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social de la compañía. Esta reserva no esta disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o para cubrir perdidas

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reserva legal	400	400
	<u>400,00</u>	<u>400,00</u>

19.- RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultados acumulados de ejercicio anteriores	722.684	530148
Utilidad del ejercicio	141.272	192537
	<u>863.957</u>	<u>722684</u>

20.- Ingresos provenientes de actividades ordinarias

Los ingresos de operaciones ordinarias generados en los años 2018 corresponden a facturación emitida por venta.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ingresos por actividades ordinarias	493.252	459.000
	<u>493.252</u>	<u>459.000</u>

21.- Costos y gastos por su naturaleza

Un resumen de los costos y gastos operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo de ventas	0	0
Gastos administrativos y ventas	(233.688)	(134.770)
Gastos financieros	0	0
Otros gastos Depreciación	(33.828)	(33.828)
	<u>(267.516)</u>	<u>(168.598)</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

22. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se calcula de una tasa del 22% sobre las utilidades gravables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 13% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Según la Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (R. O. 351S, 29-XII-2010), el Impuesto a la Renta de sociedades se aplicará de la siguiente manera: para el ejercicio económico del año 2013, el porcentaje es del 22%.

23. Reformas tributarias

Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Redistribución

Mediante el Registro Oficial No. 877 del 13 de enero del 2013 se publicó el "Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social", su objetivo es reglamentar las reformas legales introducidas por la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social, a fin de alcanzar una cabal aplicación del nuevo marco jurídico tributario.

A continuación un resumen de las reformas tributarias más significativas introducidas por la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social y su Reglamento:

IVA pagado en la prestación de servicios financieros

Los sujetos pasivos que se dediquen a la producción, comercialización de bienes, o a la prestación de servicios gravados con tarifa 12% de IVA, tendrán derecho a utilizar como crédito tributario el Impuesto al Valor Agregado pagado en la utilización de servicios financieros gravados con 12% de IVA, de acuerdo a lo previsto en el artículo 66 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Cuando el sujeto pasivo no haya realizado ventas, transferencias o prestación de servicios en un período, el crédito tributario se trasladará al período en el que existan transferencias.

Impuesto a la salida de divisas

Cuando el Impuesto a la Salida de Divisas susceptible de ser considerado como crédito tributario para el pago del Impuesto a la Renta causado o su anticipo establecido en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, no haya sido utilizado como tal, en todo o en parte, en la respectiva declaración del ejercicio económico corriente, el contribuyente de dicho impuesto podrá elegir entre una de las siguientes opciones:

1. Considerar dichos valores como gastos deducibles únicamente en la declaración de impuesto a la Renta correspondiente al ejercicio económico en el que se generaron los respectivos pagos de ISD;
2. Utilizar dichos valores como crédito tributario para el pago del Impuesto a la Renta causado o su anticipo establecido en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, en el ejercicio fiscal en que se generaron o en los siguientes cuatro años;
3. Solicitar la devolución de dichos valores al Servicio de Rentas Internas, dentro del siguiente ejercicio fiscal respecto del cual el pago fue realizado o dentro de los cuatro ejercicios posteriores, en la forma y cumpliendo los requisitos que establezca la Administración Tributaria. 

Notas a los estados financieros (continuación)

Impuesto a los activos en el exterior

Se considerarán como activos en el exterior, gravados con este impuesto, a los fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior, sea de manera directa o a través de subsidiarias, afiliadas u oficinas, las entidades privadas reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros y las reguladas por las Intendencias del Mercado de valores de la Superintendencia de Compañías.

La tarifa del impuesto a los activos en el exterior es de 0.25% mensual sobre la base imponible aplicable para los fondos disponibles en entidades extranjeras y de inversiones emitidas por emisores domiciliados fuera del territorio nacional.

Reglamento de comprobantes de venta, retención y documentos complementarios.

Los sujetos pasivos que hayan sido autorizados para emitir comprobantes de venta, retención y documentos complementarios electrónicamente mediante mensajes de datos, no están obligados a emitir y entregar de manera física dichos documentos.

Reglamento que establece la información y documentos que están obligados a remitir anualmente a la Superintendencia de Compañías, las sociedades sujetas a su control y vigilancia

En el Registro Oficial No. 876 del 22 de enero del 2013 se expidió el "Reglamento que establece la información y documentos que están obligados a remitir anualmente a la Superintendencia de Compañías, las sociedades sujetas a su control y vigilancia". Este reglamento establece la información que cada sociedad se encuentra obligada a remitir electrónicamente a este ente de control en el primer cuatrimestre de cada año.

24.- Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

No hay información sobre hechos relevantes ocurridos durante o después del periodo de análisis de este informe. Favor informar en caso de haberlo.

25.- Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Socios y autorizados para su publicación el 15 de marzo del 2019

