

**DESARROLLO PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS  
EMPRESARIALES DEPSATRADER S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre de 2014 y 2013

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013

### 1. Operaciones

#### **DESARROLLO PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS EMPRESARIALES DEPSATRADER**

**S.A.** Se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el notario décimo sexto del Distrito Metropolitano de Quito el 20 de agosto de 2007, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 07.Q.IJ.003654 del 04 de septiembre de 2007.

El objeto de la compañía es la planificación, promoción, intermediación, y asesoría de proyectos inmobiliarios; así como la compraventa de todo tipo de bienes inmuebles. La intermediación en la compraventa, administración y explotación de bienes inmuebles propios o de terceros y de mandatos. Dedicarse por cuenta propia o ajena, o asociada a terceros, a las siguientes operaciones: estudio, proyecto, asesoría y dirección ejecutiva de obras de ingeniería, arquitectura, explotación de patentes, licencias, franquicias, contabilidad, y sistemas, propios o de terceros, promoción de inversiones inmobiliarias; y, en general todo servicios o actividad vinculados directa o indirectamente con la constitución. La compra, venta, permuta, arriendo, administración comercialización y más, de bienes muebles e inmuebles, implementación de Proyectos Inmobiliarios, Industriales y Automotrices, así como el giro inmobiliario en todas sus fases, entre otras actividades.

En el año 2010 el gobierno planteó una serie de incentivos fiscales y no fiscales para el sector productivo a través de la creación del Código de la Producción el cual está ligado intrínsecamente con nuevas reformas tributarias cuyas principales reformas es la reducción progresiva del impuesto a la renta un punto porcentual cada año, en los próximos tres años, de tal manera que el impuesto a la renta baje de 25% a 22% ; así también la exoneración del pago del anticipo del impuesto a la renta, en nuevas inversiones pero sólo en sectores de alimentos frescos, elaborados; cadena forestal y agroforestal; metalmecánica, petroquímica, farmacéutica, turismo, energías renovables, servicio logístico, biotecnología, software y los sectores estratégicos del gobierno.

### 2. Resumen Principales Políticas de Contabilidad

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 1), estas políticas han sido diseñadas en función a las normas internacionales de información financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2014 y aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en estos estados financieros.

# **DESARROLLO PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS EMPRESARIALES DEPSATRADER S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros (Continuación)**

### **Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2014, han sido preparados de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

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

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia efectúe estimaciones, utilice supuestos para la valoración de algunas partidas incluidas en los estados financieros y use su criterio al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros y revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen más adelante.

### **Políticas Contables Significativas**

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

#### **Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

#### **Efectivos**

El efectivo incluye el efectivo en caja, y los depósitos realizados en cuentas corrientes, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

#### **Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

# DESARROLLO PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS EMPRESARIALES DEPSATRADER S.A.

## Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### **Inventarios**

Los inventarios de la Compañía, constituyen herramientas y materiales para la construcción, están registrados al costo promedio de adquisición, el mismo que no excede el valor de mercado.

### **Activos Fijos**

Están registrados al costo de adquisición más todos los costos relacionados a las adquisiciones de los activos.

El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada considerando un porcentaje de rescate en base a los siguientes porcentajes anuales:

Vehículos	20.00 %
Equipos de Oficina	10.00 %
Muebles y enseres	10.00 %
Equipos de Computo	33.33%
Edificios	5.00 %

El gasto por depreciación de los activos depreciables se registra en los resultados del año.

### **Cuentas y documentos por pagar**

Los pasivos se consideran corrientes de acuerdo a la vigencia de la factura del proveedor, no se reconocerá un interés implícito porque es un valor de pago a la vista, que será pagado de acuerdo a la planificación financiera

### **Pasivos acumulados**

Los pasivos acumulados están reconocidos de acuerdo a disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y se contabilizan de acuerdo con la base del devengado.

# **DESARROLLO PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS EMPRESARIALES DEPSATRADER S.A.**

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

## **Reserva legal**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria no menor del 5% de la utilidad líquida anual para la constitución de la reserva legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas.

## **Reconocimiento del ingreso**

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, incluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta.

- Ingresos por servicios.- Los honorarios por servicios prestados se reconocen al momento de proporcionar el servicio a los clientes de la compañía y se registran en base a las facturas emitidas.

## **Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se hay realizado el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

## **Impuesto a la renta**

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana aplicable para el año 2014 es el 22%. Los dividendos que se distribuyen con cargo a utilidades gravadas a la tasa del 22% no están sujetos a impuestos adicionales, siempre que los beneficiarios de los mismos sean sociedades no domiciliadas en paraísos fiscales o personas naturales no residentes en Ecuador.

# DESARROLLO PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS EMPRESARIALES DEPSATRADER S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

## 3. Efectivo

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el efectivo se formaban de la siguiente manera:

		Al 31 de Diciembre de	
		2014	2013
		(US Dólares)	
Caja		2.29	-
Bancos locales	(a)	2,828.98	23,336.53
		<u>2,831.27</u>	<u>23,336.53</u>

(a) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en dólares de los Estados Unidos de América en diversas entidades financieras locales, los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

## 4. Cuentas por cobrar clientes, neto

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por cobrar cliente, neto se formaban de la siguiente manera:

		Al 31 de Diciembre de	
		2014	2013
		(US Dólares)	
Clientes		177,244.05	116,160.22
Otras cuentas por cobrar			36,866.84
		<u>177,244.05</u>	<u>153,027.06</u>

# DESARROLLO PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS EMPRESARIALES DEPSATRADER S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

## 5. Cuentas por cobrar relacionadas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las otras cuentas por cobrar relacionadas se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Maskasa	45,932.17	9,547.04
Tulus	22,130.85	21,136.09
Roe	38,202.89	12,509.88
María Isabel Vásquez	12,083.60	3129.39
Salomón Vásquez	1,411.45	
Fid. Universo Plaza	13,234.97	
	<hr/>	<hr/>
	132,995.93	43,193.01
	<hr/>	<hr/>

## 6. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las otras cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Empleados	0.00	543.00
Impuestos corrientes	18,659.15	11,678.23
Anticipo proveedores	5,422.28	21,030.42
Otras Cuentas por Cobrar	0.00	5,867.38
Universidad Plaza	0.00	12,196.49
Cataluña	0.00	409.11
Suraj Residencia	0.00	4,000.00
	<hr/>	<hr/>
	24,081.43	55,724.63
	<hr/>	<hr/>

# DESARROLLO PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS EMPRESARIALES DEPSATRADER S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

## 7. Activos Fijos

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los activos fijos se formaban de la siguiente manera:

	<b>Al 31 de Diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<i>( US Dólares)</i>	
Muebles y enseres	6,990.06	6,990.06
Equipos de oficina	3,102.66	3,102.66
Vehículos	78,430.24	78,430.24
Equipo de Computacion	8,779.99	8,720.18
Edificios	87,479.00	87,479.00
Terrenos Yachay	149,400.00	149,400.00
	<hr/> 334,181.95	<hr/> 334,122.14
Depreciación acumulada	(47,765.96)	(45,999.08)
	<hr/> 286,415.99	<hr/> 288,123.06
	<hr/>	<hr/>

El movimiento del costo del activo fijo, por los años terminados el 31 de Diciembre, es como sigue

	Muebles y Enceres	Equipo de Oficina	Vehículos	Equipo de Computación	Edificios	Terrenos	Total
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Costo:</b>							
Saldo final al 31 /12/2013	6,990.06	3,102.66	78,430.24	8,720.18	87,479.00	149,400.00	334,122.14
Adiciones	-	-	-	59.81	-	-	59.81
Retiros	-	-	-	-	-	-	0.00
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo final al 31/12/2014	6,990.06	3,102.66	78,430.24	8,779.99	87,479.00	149,400.00	334,181.95



# DESARROLLO PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS EMPRESARIALES DEPSATRADER S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

## 8. Inversiones

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las inversiones se formaban de la siguiente manera:

	<b>Al 31 de Diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<i>( US Dólares)</i>	
Universo Plaza	129,087.15	58,768.66
Casas del Lago	77,355.23	77,355.23
Yachay	30,326.42	3,125.00
Fideicomiso Katari	3,000.00	3,000.00
	<hr/>	<hr/>
	239,768.80	142,248.89
	<hr/>	<hr/>

## 9. Proveedores y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los proveedores y cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<b>Al 31 de Diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<i>( US Dólares)</i>	
Proveedores locales	98,071.62	141,672.42
Impuestos por pagar	6,349.48	6,587.20
IESS por pagar	2,334.54	1,443.86
	<hr/>	<hr/>
	106,755.64	149,703.48
	<hr/>	<hr/>

# DESARROLLO PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS EMPRESARIALES DEPSATRADER S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

## 10. Pasivos Acumulados

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

	<b>Al 31 de Diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<i>( US Dólares )</i>	
Sueldos por pagar	11,703.20	2,037.21
Fondos de reserva		133.32
Participación trabajadores		-
Utilidades por pagar		0.05
Provisión jubilación patronal		973.29
Provisión beneficios sociales	3,170.94	1,057.65
	<hr/>	<hr/>
	14,874.14	4,201.52
	<hr/>	<hr/>

## 11. Obligaciones financieras y de terceros corto plazo

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las obligaciones financieras y de terceros de corto plazo se formaban de la siguiente manera:

	<b>Al 31 de Diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<i>( US Dólares )</i>	
Toyocomercial S.A.	3,546.88	5,102.89
Banco del Pichincha	29,462.69	12,957.60
Produbanco	6,897.14	6,106.44
Proyecto Martha Jaramillo		-
Préstamos Bancarios Coprogreso	7,254.29	5,945.81
Banco de Loja	11,399.78	9,784.00
Sobregiro Bancario	16,543.07	8,487.49
Tarjetas de Crédito	40,633.98	
	<hr/>	<hr/>
	115,737.83	48,384.23
	<hr/>	<hr/>

# DESARROLLO PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS EMPRESARIALES DEPSATRADER S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

## 12. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>( US Dólares )</i>	
Varios proveedores	128,410.95	11281.41
Oscar Mendez	43,721.54	32,881.54
Anticipo varios clientes	2,710.00	12,000.00
Anticipo Pool Martinez	98,408.36	75,408.36
Anticipo fondo obra Universo Plaza	15,000.00	15,000.00
	288,250.85	146,571.31

## 13. Obligaciones financieras y de terceros largo plazo

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las obligaciones financieras y de terceros largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>( US Dólares )</i>	
Toyocomercial S.A.	3,978.05	5,731.16
Banco del Pichincha		43,533.20
Produbanco		12,476.08
Proyecto Martha Jaramillo	23,778.61	23,778.61
Coprogreso		12,379.19
Préstamo Banco de Loja		19,511.32
Diego Arias	55,150.61	55,150.61
D. S.	5,485.93	5,485.93
Oscar Méndez	8,000.00	

## DESARROLLO PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS EMPRESARIALES DEPSATRADER S.A.

96,393.20

178,046.10

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

### 14. Cuentas por pagar accionista

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por pagar accionistas se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Accionista	92,791.36	72,101.17
	92,791.36	72,101.17

### 15. Patrimonio

#### Capital Social

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital suscrito y pagado de la compañía está representado por 198525 acciones ordinarias de valor nominal de USD 1 cada una.

El detalle de accionistas al 31 de diciembre del 2014 es el siguiente:

Nombre de accionista	Número de acciones	Participación %
Christian Méndez Rhea	158,825.00	80%
María Vásquez Jijón	39,700.00	20%
Total	198,525.00	100%

# DESARROLLO PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS EMPRESARIALES DEPSATRADER S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>( US Dólares )</i>	
Resultado del Ejercicio	(61,005.23)	(61,914.63)
Promedio ponderado de numero de acciones	198,525.00	198,500.00
Pérdida / Utilidad básica por acción	(0.31)	(0.31)

## 16. Gastos operacionales y administrativos

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los gastos operacionales y de administración se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>( US Dólares )</i>	
<b>Personal</b>		
Sueldo básico	15,600.00	15,600.00
Honorarios	42,164.97	4,534.05
Beneficios sociales	1,140.00	1,826.97
Refrigerios	351.51	1,677.36
Transporte	38.93	124.38
Aportes patronal	3,194.88	1,895.40
Agasajos	-	-
Gastos de viaje	-	3926.42
	62,490.29	29,584.58

# DESARROLLO PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS EMPRESARIALES DEPSATRADER S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>( US Dólares )</i>	
<b>Generales</b>		
Servicios básicos	179.4	358.61
Combustible y Lubricantes	1,309.85	1,500.17
Suministros de oficina	978.05	2,899.65
Gastos legales	63.40	2,370.59
Telefonía - Internet	2,904.52	7,683.28
Alícuotas y arriendo	907.61	990.12
Impuestos y contribuciones	15.00	701.25
Otros gastos	10,577.1	21,517.50
Seguros	7,166.95	3,232.96
Depreciación activos fijos	1,766.88	21,411.53
Materiales	-	1,307.18
Gastos no Deducibles	71,055.36	14,486.80
Otros costos		134,681.63
Mantenimiento	4,284.48	-
	101,208.60	213,141.27
	163,698.89	242,725.85

# DESARROLLO PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS EMPRESARIALES DEPSATRADER S.A.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

## 17. Gastos de venta

Al 31 de diciembre de 2014 y 2015, los gastos de venta se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	( US Dólares)	
<b>Personal</b>		
Honorarios	2,100.00	8,147.80
	<hr/>	<hr/>
	2,100.00	8,147.80
	<hr/>	<hr/>
<b>Generales</b>		
Publicidad y propaganda	6,753.25	249.36
Capacitación	0.00	624.04
Otros gastos	0.00	64,472.77
Mantenimiento	688.30	
Servicios Básicos	77.75	
Copias e impresiones	4.78	
	<hr/>	<hr/>
	7,524.08	65,346.17
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>
	9,624.08	73,493.97
	<hr/>	<hr/>

## 18. Gastos financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los gastos financieros se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	( US Dólares)	
Intereses bancarios	16,968.21	12,438.92
Comisiones bancarias	4,510.24	2,720.01
	<hr/>	<hr/>
	21,478.45	15,158.93
	<hr/>	<hr/>

## **DESARROLLO PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS EMPRESARIALES DEPSATRADER S.A.**

### **19. Administración de riesgos financieros**

Sobre los índices financieros, que reflejan los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2014, se puede analizar lo siguiente:

Sobre los índices financieros, que reflejan los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2014, se puede analizar lo siguiente:

El índice de liquidez se ubica en 0.56 veces en año en curso, demostrando que la empresa durante este periodo mantiene iliquidez para hacer frente a sus necesidades de corto plazo.

La empresa en este periodo 2014, cuenta con un capital de Trabajo de \$ -261.718.00, su indicador de solvencia y prueba ácida se ubican en 0.56 veces en el año en curso, con estos indicadores, se observa que sus activos corrientes no tiene la suficiente cobertura sobre sus pasivos corrientes.

El endeudamiento Pasivo/Activo, está en un 86.60%, mientras que Pasivo/Patrimonio, se ubica en 6.44 veces. La empresa demuestra ser menos sensible, ya que sus Activos representan el 96% vs. el Pasivo que representa un 22%.

La empresa demuestra un crecimiento en el nivel de ventas respecto al ejercicio 2013, 2.7 veces más en este periodo 2014 en comparación con el periodo 2013, lo cual es un indicador importante, ya que quiere decir que la empresa creció en clientes y ventas, sin embargo sus gastos también son más altos en comparación del 2013, en 2.3 veces, sin embargo aquí se registran los gastos y costos del proyecto inmobiliario Universo Plaza, en donde la empresa es el Promotor, por lo que tuvo que enfrentar económicamente el desfase presupuestario que mantuvo este proyecto, con el fin de culminar y cumplir con la entrega de estos inmuebles, es por esto también que la empresa tuvo que buscar apalancamiento en terceros y por eso un nivel de endeudamiento también aumento respecto al 2013. Esta es la principal causa del resultado de este ejercicio económico 2014, de la Perdida mencionada anteriormente.



Cristian Méndez  
Representante Legal



Sara Vergara  
Contadora  
Reg. 23441