

DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA.

Estados Financieros Con Informe del Auditor Independiente

A 31 de diciembre de 2016



CONTENIDO

INDICE

- *Informe de los Auditores Independientes*
- *Balance General*
- *Estado de Resultados*
- *Estado de cambios en el Patrimonio*
- *Estado de Flujo de Efectivo*
- *Notas a los Estados Financieros*

Abreviaturas Usadas:

USD \$	-	<i>Dólares de los Estados Unidos de América</i>
NEC	-	<i>Normas Ecuatorianas de Contabilidad</i>
NIC	-	<i>Normas Internacionales de Contabilidad</i>
INEC	-	<i>Instituto Nacional de Estadística y Censo</i>
NIIF	-	<i>Normas Internacionales de Información Financiera</i>

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Quito, 25 de Abril del 2016

A los Señores Socios de
DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA.

Opinión con Salvedad

1. He auditado los estados financieros de **DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros antes indicados a excepción de lo indicado en el último párrafo del punto 2 fundamentos de la opinión, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2016, el correspondiente estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos de la opinión

2. He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Soy independiente de **DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA**, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros en el Ecuador y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

La empresa durante el ejercicio 2016 ha aplicado la NIIF PARA PYMES en forma parcial.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

3. La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF para Pymes, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable, de la valoración de la capacidad de la Sociedad, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en marcha y utilizando este principio contable, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad, así como de sus resultados.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

4. Mi responsabilidad es cumplir el objetivo de obtener una seguridad razonable, de que los estados financieros en su conjunto, están libres de incorrección material debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Como auditora profesional soy la responsable de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría. Soy la única responsable de la opinión de auditoría.

Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

5. Mi informe adicional, establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218 del Servicio de Rentas Internas sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias y la Opinión sobre el cumplimiento como sujeto pasivo de los impuestos establecidos en la "Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016" publicado en el Registro Oficial 759 del viernes 20 de mayo de 2016 de la empresa., por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

En cumplimiento de las disposiciones emitidas por la autoridad de control, SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, determinado en el artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009, de 30 de junio



*de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 de 18 de julio de 2014, prescribe:
"En las compañías controladas que tengan la obligación de contar con auditor externo, dicha auditoría deberá verificar el cumplimiento de lo previsto en esta norma respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por el sujeto obligado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, valorar su eficacia operativa y proponer, de ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras "*

UAF

La empresa no ha cumplido con la disposición obligatoria para empresas inmobiliarias de registrar el oficial de cumplimiento que permite subir la información mensual sobre transacciones mayores a 10.000 dólares de Norteamérica.

6. Este informe se emite únicamente para información de los Socios de **DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA** y de la Superintendencia de Compañías y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Atentamente

C.P.A. ECON. SILVIA LOPEZ MERINO
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
Registro Nacional de Firmas Auditoras No. SC-RNAE 111
Registro Nacional de Contadores Públicos No. 13.754
silomersa@hotmail.com



**ESTADO DE SITUACION
FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

CUENTA	NOTAS	SALDOS	
		31/12/2016	31/12/2015
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIV. EFFECTIVO	4	215,248.89	148,710.63
CUENTAS POR COBRAR	5	397,210.63	0
ACTIVOS FINANCIEROS	5	6.87	31,389.22
INVENTARIOS	6	850,140.44	1,761,884.15
ANTICIPOS	7	8,841.27	10,574.51
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1,471,448.10	1,952,558.51
ACTIVO NO CORRIENTE			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		0	0
TOTAL ACTIVO		1,471,448.10	1,952,558.51
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
CTAS Y DCTOS POR PAGAR PROVEE.	8	18,695.10	82,328.23
OTRAS OBLIGAC. CORRIENTES	9	1,596.82	2,192.89
IMPUESTO RENTA POR PAG. EJERC.	10	12,987.09	12,604.04
OBLIGACIONES CON EL IESE	11	97.20	96.6
PROVISION BENEF. EMPLEADOS	12	2,021.90	5,892.50
OTROS PASIVOS CORRIENTES	13	642,789.89	1,089,652.10
TOTAL PASIVO CORRIENTE		678,188.00	1,192,766.36
PASIVO NO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR RELAC. L/P	14	564,623.09	577,200.27
Total Pasivos No Corrientes		564,623.09	577,200.27
TOTAL PASIVOS		1,242,811.09	1,769,966.63
PATRIMONIO			
Capital Social	15	400.00	400
Reserva Legal		338.54	338.54
Resultados Acumulados		181,853.34	137,166.31
Resultados del Ejercicio		46,045.13	44,687.03
TOTAL PATRIMONIO		228,637.01	182,591.88
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,471,448.10	1,952,558.51

Notas a los Estados financieros son parte integrante de este informe

República # 500 y Almagro, Edificio Pucará, Segundo Piso, Oficina 207
Teléfonos 506321 – 2558358 – celular 09820289674
Silomersa1@gmail.com; silomersa@hotmail.com
Quito Ecuador



**ESTADO DE RESULTADOS
INTEGRALES
DEL 1RO DE ENERO AL 31 DE
DICIEMBRE DEL 2016**

CUENTA	NOTAS	SALDOS	
		31/12/2016	31/12/2015
INGRESOS NETOS	16	1,715,570.51	254,799.68
COSTO DE VENTAS	17	1,601,543.66	121,880.15
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		114,026.85	132,919.53
GASTOS DE ADMINISTRACION	18	54,994.83	75,628.47
TOTAL		54,994.83	75,628.47
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	19	59,032.02	57,291.06
(-) 15% Participación Trabajadores		0	0
UTILIDAD ANTES IMP. RENTA		59,032.02	57,291.06
(-) Impuesto a la Renta		12,987.09	12,604.03
RESULTADOS DEL EJERCICIO		46,044.93	44,687.03

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

Notas a los Estados Financieros son parte integrante de este informe.

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIOMONIO
DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA.
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO 31/12/2016	400	338.54	181,853.34	46,015.43	228,607.31
PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR 31/12/2015	400	338.54	137,166.31	44,687.03	182,591.88
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:			44,687.03	1,328.40	46,015.43
<i>Resultado Integral Total del Año</i>				46,015.43	

Notas a los Estados Financieros son parte integrante de este informe.

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	CODIGO	SALDOS BALANCE (En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	66,538.26
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	832,628.27
<i>Clases de cobros por actividades de operación</i>	950101	871,497.87
<i>Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios</i>	95010101	871,497.87
<i>Clases de pagos por actividades de operación</i>	950102	1,683,503.74
<i>Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios</i>	95010201	1,683,503.74
<i>Intereses recibidos</i>	950106	-
<i>Impuestos a las ganancias pagados</i>	950107	-20,622.40
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	911,743.71
<i>Adquisiciones de propiedades, planta y equipo</i>	950209	911,743.71
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	-12,577.18
<i>Aporte en efectivo por aumento de capital</i>	950301	-12,577.18
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9504	-
<i>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</i>	950401	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	66,538.26
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	66,538.26
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	46,045.13
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	97	12,987.09
<i>Ajustes por gasto de depreciación y amortización</i>	9701	-
<i>Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable</i>	9708	-

<i>Ajustes por gasto por impuesto a la renta</i>	9709		
			12,987.09
<i>Ajustes por gasto por participación trabajadores</i>	9710		-
<i>Otros ajustes por partidas distintas al efectivo</i>	9711		-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	98		-
<i>(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes</i>	9801		912,282.89
<i>(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar</i>	9802		365,828.28
<i>(Incremento) disminución en anticipos de proveedores</i>	9803		446,862.21
<i>(Incremento) disminución en inventarios</i>	9804		-78,970.00
<i>Incremento (disminución) en anticipos de clientes</i>	9809		-
<i>Incremento (disminución) en otros pasivos</i>	9810		-20,622.40
<i>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</i>	9820		-
			853,250.67

Notas a los Estados Financieros son parte integrante de este informe.

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre del 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES)

NOTA 1.- ACTIVIDADES Y OPERACIONES DE LAS COMPAÑIAS

DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA., es una compañía constituida en el Ecuador ante el Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito, el 21 de noviembre de 2008. Aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución 08.Q.IJ.005052 el 1° de Diciembre de 2008 e Inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, bajo el N° 4572 del Tomo 139, el 12 de Diciembre de 2008.

El Objeto Social de la Empresa es: a) El estudio, diseño arquitectónico e Ingeniería para la construcción de edificios, estructuras metálicas y de hormigón para todo tipo y cualquier clase de proyectos inmobiliarios; b) Ejecutar obras civiles, industriales, sanitarias y de equipamiento para toda y cualquier clase de proyectos inmobiliarios mediante la contratación o subcontratación de empresas de construcción en todas sus fases; c) La compra venta al por mayor y menor, permuta, importación, exportación, producción, elaboración, comercialización y distribución de toda clase de materiales y aditivos para la construcción inmobiliaria; d) Dedicarse por cuenta propia o ajena, o asociada a terceros, a las siguientes operaciones: estudio, dirección ejecutiva y ejecución de obras de ingeniería y arquitectura; explotación de patentes, licencias y sistemas propios o de terceros, y en general todo servicio o actividad vinculada directa o indirectamente con la construcción inmobiliaria. Para dicho propósito podrá comercializar, importar, exportar, comprar vender equipos, productos y maquinas relacionadas con la actividad indicada;

Domicilio principal: El domicilio de la Compañía es la ciudad Quito, calle Luis Cordero E12-35 y Andalucía

La duración de la compañía es de ochenta (80) años contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil, pero podrá disolverse en cualquier tiempo, si así lo resolviere la Junta General de Accionistas, en la forma prevista en la respectiva Ley y en el contrato social.

El Capital autorizado y suscrito con el que se establece la compañía es Cuatrocientos, 00/100 dólares (US\$ 400.00).

El Servicio de Rentas Internas le asigno el RUC N° 1792182077001, y la Superintendencia de Compañías le asignó el Expediente N° 161995.

Nota. 2.- Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.



2.1 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

De acuerdo con las disposiciones legales, la unidad monetaria utilizada por la Empresa para las cuentas del Balance de Situación Financiera y las cuentas del Estado de Resultados Integrales es el dólar americano.

2.3. Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.4 Período económico

El período económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

Nota. 3.- Resumen de las principales políticas de contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja y depósitos en instituciones financieras.

3.2 Activos y Pasivos Financieros.- La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

3.2.1 Cuentas y Documentos por cobrar comerciales

Corresponde principalmente a los deudores pendientes de cobro, por los bienes vendidos en el curso normal del negocio. Si se esperan cobrar en 12 meses o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se clasifican como activos no corrientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Se contabilizan al costo menos cualquier estimación de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro cuando existe evidencia objetiva de no ser capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan.

Estimación o Deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro

La estimación de cuentas de difícil cobro se revisa y actualiza de acuerdo con el análisis de morosidad según la antigüedad de cada grupo de deudores y sus probabilidades de cobro.

3.2.2 Otras Cuentas y Documentos por cobrar y/o Pagar

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar empleados, anticipos por concepto de seguros, a proveedores, etc.

3.2.3 Pasivos Financieros

Corresponde a las obligaciones de corto y largo plazo, utilizadas para el financiamiento de las operaciones de la compañía durante el período. Principalmente se encuentra registrada la cuenta por pagar a proveedores no relacionados, deudas tarjetas de crédito, obligaciones patronales, obligaciones tributarias, provisiones beneficios empleados, etc.

3.3 Propiedad, planta y equipo

3.3.1 Reconocimiento y Medición

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, si es necesario, en cada cierre de balance.

3.3.2 Depreciación Acumulada

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado cuando aplica, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos.

La vida útil de los inmuebles, maquinaria y equipo se detallan como sigue:

Detalle	2015	2014
<i>Edificios, construcciones e Instalaciones</i>	<i>2%</i>	<i>2%</i>
<i>Muebles & Enseres y Equipos de Oficina</i>	<i>5%</i>	<i>5%</i>
<i>Equipos de Computación</i>	<i>5%</i>	<i>5%</i>
<i>Vehículos</i>	<i>5%</i>	<i>5%</i>

3.4 Deterioro del valor de los activos (no financieros)

Los activos sujetos a depreciación o no, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros excede a su valor recuperable.

3.5 Provisiones

La compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;*

- *Es probable que vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación.*
- *El importa se ha estimado de forma fiable.*

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

3.6 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

3.6.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 22%, de acuerdo a disposiciones legales vigentes la tarifa será: del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

3.6.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto sobre la renta diferido se provisiona en su totalidad utilizando la metodología de NIC 12.

Tal método se aplica a las diferencias temporarias entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporarias se identifican ya sea como diferencias temporarias gravables (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o diferencias temporarias deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria deducible.

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

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultado, excepto de que hayan surgido de una transacción o suceso reconocido fuera del resultado, por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o por cambios en la normativa tributaria también por reestimaciones sobre la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo. Se reconocerán en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

3.7 Beneficios a los empleados

3.7.1 Beneficios de corto plazo

Corresponde principalmente a:

- *La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.*
- *Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.*
- *Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.*

3.7.2 Beneficios a largo plazo

Jubilación Patronal

La legislación vigente establece la obligación de los empleadores de proveer beneficios de pensión a los trabajadores que completen 25 años de servicios continuos o interrumpidos para el mismo empleador; después de 20 años de servicio los trabajadores adquieren derecho a un beneficio de pensión proporcional. La legislación vigente establece el beneficio definido de pensión que el trabajador recibirá al momento de retiro.

El pasivo reconocido en el balance general relacionado con el beneficio de pensión es el valor presente de la obligación a la fecha del balance general. La obligación es calculada anualmente por actuarios independientes usando el método del crédito unitario proyectado. El valor presente de la obligación es determinado mediante flujos de caja estimados, descontados a una tasa del 5%.

Provisión por Desahucio

La legislación laboral vigente establece el pago de un beneficio por desahucio toda vez que la terminación del contrato laboral, sea por despido intempestivo o por renuncia voluntaria, es presentado por el trabajador ante el Ministerio de Relaciones Laborales. La Compañía constituye un pasivo para el valor presente

de este beneficio con base en las estimaciones que surgen de un cálculo actuarial preparado por un actuario matemático independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías.

3.8. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la venta 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.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

3.9 Reconocimiento de gastos

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

3.10 Normas e interpretaciones recientemente revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

*A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación, y no se prevé un impacto significativo en la aplicación de las mismas. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:
Sin embargo en el año 2016 no aplico su propia política*

<u>NIIF/NIC</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIC 19	Beneficios a empleados	1 de Julio 2014
NIC 39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento Medición	1 de Enero 2014
NIC 36	Deterioro del Valor de los Activos	1 de Enero 2014

3.11 Aspectos sobre las Normas Internacionales de Información Financiera

Con fecha 9 de septiembre de 2011, la Superintendencia de Compañías emitió la resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, publicada en el Registro Oficial Nro. 566 del 28 de octubre de 2011; en dicha resolución se expide el Reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), superávit por valuación, utilidades de compañías Holding y controladoras; y designación e informe de peritos.

Siendo el tratamiento el siguiente:

Artículo primero.- Destino del saldo acreedor de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones y reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones.-

Los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que 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.

Artículo segundo.- Saldo de la subcuenta Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por primera vez de las NIIF.-

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y 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 podrá 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. De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Artículo tercero.- Ajustes provenientes de la Adopción por Primera vez de las "NIIF".-

Los ajustes realizados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deberán ser conocidos y aprobados por la junta general de accionistas o socios que apruebe los primeros estados financieros anuales emitidos de acuerdo con las normativas antes referidas.

Artículo cuarto.- Saldos acreedores de las subcuentas "Superávit por Valuación".-

Los saldos acreedores de los superávit que provienen de la adopción por primera vez de las NIIF, así como los de la medición posterior, no podrán ser capitalizados.

Artículo quinto.- Utilidades de las Compañías Holding y Controladoras.-

Las compañías constituidas como Holding al amparo de lo dispuesto en el artículo 429 de la Ley de Compañías y las compañías controladoras conforme a la normativa contemplada en la Norma Internacional de Contabilidad 27 y Sección 9 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) "Estados Financieros Consolidados y Separados", para fines de control y distribución de utilidades a trabajadores, accionistas o socios y el pago de impuestos, elaborarán y mantendrán estados financieros individuales por cada compañía. Igualmente, las compañías Holding o Controladoras reconocerán como ingresos, los dividendos de sus vinculadas y subsidiarias, una vez que se establezca el derecho a recibirlos por parte de las juntas generales de socios o accionistas; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Artículo sexto.- Designación de Peritos.-

Para determinar el valor razonable de los activos que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en los casos que se requiera de la valuación de un profesional en el ramo, la junta general de socios o accionistas designará el perito o los peritos independientes que deban realizar el avalúo de los mismos. La designación, calificación y registro de tales peritos; y, los requisitos mínimos que deben contener los informes de peritos, se efectuará de acuerdo con el reglamento relativo a esa materia, expedido por la Superintendencia de Compañías.

Artículo séptimo.- Informes de Peritos.-

Los informes de los peritos serán conocidos por la junta general de socios o accionistas, que oportunamente hubiere ordenado su elaboración y los aprobará

de considerar adecuado el avalúo. Los auditores externos, en sus informes, harán constar sus opiniones respecto de la razonabilidad de la valoración de los activos que de conformidad con la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), se efectúen.

Artículo octavo.-

Con la finalidad de no dejar abierta la posibilidad de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", ya que su aplicación es de estricto cumplimiento, se deroga la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 de 15 de marzo del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 419 de 4 de abril del presente año.

Artículo noveno.-

Deróguense todas las resoluciones que se contrapongan a esta resolución.

LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 4. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

CUENTAS	SALDOS NIIF	
	AL 31/12/16	AL 31/12/15
CAJA		
CAJA CHICA	0	200
TOTAL DE CAJA	<u>0</u>	<u>200</u>
BANCOS		
BANCO PICHINCHA	215,248.89	148,510.63
TOTAL DE BANCOS	<u>215,248.89</u>	<u>148,510.63</u>
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	<u>215,248.89</u>	<u>148,710.63</u>

Corresponden a valores de libre disponibilidad de la empresa, se utilizan para el normal funcionamiento de la misma, su reconocimiento es al costo.

La empresa para el año 2016 no tiene fondo de caja menor

NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS CLIENTES

CUENTA	SALDO AL 31/12/2016	SALDO AL 31/12/2015
ACTIVOS FINANCIEROS		
EMILIA LUNA ARCOS	4,699.39	-
IGNACIO GONZALEZ	159,467.24	-
CRISTINA NUÑEZ	115,000.00	-
MARIA DEL CARMEN RAMON	118,044.00	-
<u>TOTAL CUENTAS POR COBRAR CLIENTES</u>	<u>397,210.63</u>	

La empresa tiene sus cuentas por cobrar saldos menores que corresponde a créditos directos se reconocen al costo de acuerdo a su política contable.

NOTA 6.- ANTICIPOS

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/2016	AL 31/12/2015
ACTIVOS FINANCIEROS ANTICIPOS		
Anticipo Coheco S. A.	-	31,137.40
Anticipo Hormigonera Quito	6.87	251.82
<u>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</u>	<u>6.87</u>	<u>31,389.22</u>

Al 31 de diciembre de 2016 la empresa no tiene anticipos

NOTA 7.- INVENTARIOS

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/2016	SALDOS NIIF AL 31/12/2015
OBRAS CONSTRUCCION EDIFICIO	611,572.52	1,103,147.41
SUMINISTROS OBRAS CONSTRUCCION	32,924.54	68,617.36
TERRENO	205,643.38	590,119.38
<u>TOTAL INVENTARIOS</u>	<u>850,140.44</u>	<u>1,761,884.15</u>

Los inventarios se reconocen al costo, no aplica VNR al final del ejercicio, el método de costeo es el promedio ponderado

NOTA 8.- IMPUESTOS

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/2016	SALDOS NIIF AL 31/12/2015
ANTICIPOS		
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	8,811.16	9,963.88
CREDITO TRIBUTARIO IMP. RENTA	30.11	610.63
TOTAL ANTICIPOS	8,841.27	10,574.51

Corresponde a valores que tiene derecho a recuperar el servicio de rentas internas, su reconocimiento es al costo.

NOTA 9.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/2016	SALDOS NIIF AL 31/12/2015
CUENTAS POR PAGAR		
PROVEEDORES LOCALES	7,609.40	31,632.06
REMODULARSA S. A.	6,000.00	50,696.17
LUIS MOROCHO ACOSTA	2,408.33	
LUIS LOYA SUNTASI	2677.37	0
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	18,695.10	82,328.23

Se registra las deudas por compras que realiza la empresa para el normal funcionamiento su reconocimiento es al costo, no aplica SECCIÓN 11, Instrumentos financieros básicos.

NOTA 10.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/2016	SALDOS NIIF AL 31/12/2015
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		
IMPUESTO RETENIDO FUENTE	796.08	1,139.66
IMPUESTO VALOR AGREGADO	800.74	1,053.23
TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	1,596.82	2,192.89

Corresponde a impuestos mensuales que se retienen y se pagan al mes siguiente

NOTA 11.- IMPUESTO RENTA POR PAGAR EJERCICIO

CUENTAS	SALDOS NIIF	SALDOS NIIF
	AL 31/12/2016	AL 31/12/2015
IMPUESTO RENTA POR PAGAR EJERCICIO		
IMPUESTO RENTA POR PAGAR EJERCICIO	12,987.09	12,604.04
TOTAL IMP. RTA. POR PAGAR EJERCICIO	12,987.09	12,604.04

Corresponde al impuesto causado durante el ejercicio 2016

NOTA 12.- OBLIGACIONES CON EL IESS

CUENTAS	SALDOS NIIF	SALDOS NIIF
	AL 31/12/2016	AL 31/12/2015
OBLIGACIONES CON EL IESS		
APORTES IESS POR PAGAR	97.20	96.60
TOTAL OBLIGACIONES CON EL IESS	96.60	97.20

Son valores que por obligación legal la empresa debe provisionar para el pago del IESS, afiliación del gerente general (no genera 15% utilidad trabajadores)

NOTA 13.- PROVISIONES Y BENEFICIOS EMPLEADOS

CUENTAS	SALDOS NIIF	SALDOS NIIF
	AL 31/12/2016	AL 31/12/2015
PROVISIONES BENEF. EMPLEADOS		
SUELDOS POR PAGAR	924.65	4,995.69
DECIMO TERCER SUELDO	487.5	37.5
DECIMO CUARTO SUELDO	366	450.96
VACACIONES	243.75	408.35
TOTAL PROV. BENEF. EMPLEADOS	2,021.90	5,892.50

Se registra las provisiones sociales que por ley está obligada la empresa a realizar, estas provisiones corresponden al sueldo que tiene aportado el gerente general, pagos que según ley son no deducibles del impuesto a la renta

NOTA 14.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/2016	SALDOS NIIF AL 31/12/2015
ANTICIPO CLIENTES		
ANTICIPO CLIENTES	642,789.89	1,089,652.10
TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES	642,789.89	1,089,652.10

Los anticipos de los clientes son

ANTICIPOS DE CLIENTES

CLIENTE	SALDO/2016
ROBERTO LANDIVAR	50,000.00
SEBASTIAN TREJO	120,488.65
MARIA PAZ TERAN	34,340.17
MARIA CRISTINA LOOR	83,500.00
IGNACIO GONZALES	48,285.67
CARLOS RIVADENEIRA	57,154.54
JAVIER PAREDES	66,643.44
JAVIER PARDES DIEGO TORRES	65,267.22
LUIS BARBA	117,110.20
TOTAL	642,789.89

Corresponde a los valores que pagan los promitentes compradores a fin de reservar un departamento en el proyecto EDIFICIO HANOI

PASIVO NO CORRIENTE

NOTA 15.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS L/P

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/2016	SALDOS NIIF AL 31/12/2015
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS L/P		
PRESTAMOS SOCIOS		
PABLO RIVADENEIRA MORA	170,965.79	174,110.09
SUSANA MORA ALBAN	345,075.88	348,220.18
CAROLINA RIVADENEIRA MORA	24,290.71	27,435.00
PAULA RIVADENEIRA MORA	24,290.71	27,435.00
TOTAL CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS L/P	564,623.09	577,200.27

Los valores corresponden a préstamos entregados por accionistas, no generan financiamiento.

NOTA 16.- PATRIMONIO

El total del patrimonio se compone de:

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/2016	SALDOS NIIF AL 31/12/2015
CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO		
Total Capital Suscrito o Asignado	400.00	400.00
	400.00	400.00
RESERVAS		
Reserva Legal	338.54	338.54
	338.54	338.54
RESULTADOS ACUMULADOS		
GANANCIAS ACUMULADAS	181,853.54	137,166.31
TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	181,853.54	137,166.31
RESULTADOS NETOS DEL PERIODO		
TOTAL PATRIMONIO	228,637.01	182,591.88

El Patrimonio de la Compañía, constituye el Capital Social pagado, Reservas, Resultados Acumulados y Ganancia neta del presente ejercicio económico por el monto de US\$44,687.03 después de Impuesto a la Renta.

El capital social se compone de la siguiente forma:

NOMBRE DEL SOCIO	VALOR	PORCENTAJE
MARIA SUSANA MORA ALBAN	120.00	60.00%
SUSANA CAROLINA RIBADENEIRA MORA	10.00	5.00%
MARIA PAULA RIBADENEIRA MORA	10.00	5.00%
JUAN PABLO RIBADENEIRA MORA	60.00	30.00%
TOTAL	200.00	100.00%

El capital social se compone de 400 participaciones de un dólar cada una

NOTA 17.- INGRESOS OPERACIONALES - VENTAS

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/2016	SALDOS NIIF AL 31/12/2015
INGRESOS		
VENTAS DEPARTAMENTOS	1,714,065.39	223,659.41
INTERESES FINANCIEROS	1,505.32	31,140.27
TOTAL INGRESOS	1,715,570.71	254,799.68

En el ejercicio 2016, los ingresos fueron generados por ventas y por Intereses Financieros ganados

Las ventas son de los siguientes departamentos:

DUEL INMOBILIARIA

VENTAS

N° FACTURAS	CLIENTE	RUC	DETALLE	VALOR
001-001-0000093	MAURICIO ANHALZER	1704181096	VENTA DEP. 303	\$ 195,000.00
001-001-0000092	MAURICIO ANHALZER	1704181096	VENTA DEP. 203	\$ 195,000.00
001-001-0000094	ROBERTO LAMDIVAR	917203903	VENTA DEP. 502	\$ 162,524.00
001-001-0000091	DR. PATRICIO CALDERON	1705279378	VENTA DEP. 302	\$ 184,213.56
001-001-0000095	MARIA DEL CARMEN RAMON	1103601520	VENTA DEP. 602	\$ 197,000.00
001-001-0000097	FELIPE LUNA ARCON	1002656435	VENTA DEP. 501	\$ 121,500.00
001-001-0000096	EMILIA LUNA ARCOS	1714503578	VENTA DEP. 502	\$ 124,500.00
001-001-0000102	CRISTINA NUÑEZ	1709674616	VENTA DEP. 304	\$ 115,000.00
001-001-0000099	IGNACIO GONZALEZ GOMEZ	1708251150	VENTA DEP. 603	\$ 255,000.00
001-001-0000100	SANTIAGO SALVADOR		VENTA DEP.202	\$ 164,327.00
TOTALES				\$ 1,714,064.56

Para la realización de estas ventas la empresa tiene facturas.

NOTA 18.- COSTO DE VENTAS

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/2016	SALDOS NIIF AL 31/12/2015
COSTOS DE VENTA		
COSTO DE CONSTRUCCION	1,598,334.14	81,500.00
REPARACIONES	3,209.52	40,380.15
TOTAL COSTOS DE VENTAS	1,601,543.66	121,880.15

La empresa registra el costo atribuido a la venta.

NOTA 19.- GASTOS

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/2016	SALDOS NIIF AL 31/12/2015
GASTOS DE ADMINISTRACION		
SUELDOS Y SALARIOS	5,400.00	5,400.00
APORTE SEGURIDAD SOCIAL	643.99	656.14
DECIMO TERCER SUELDO	450.00	487.5
DECIMO CUARTO SUELDO	366.00	354
VACACIONES	225.00	225

FONDO RESERVA	449.79	449.85
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	-	1,431.46
COMISIONES	5,643.00	0.00
SEGUROS Y REASEGUROS	360.28	169.83
SERVICIOS OCASIONALES	-	151.21
HONORARIOS	27,998.99	53,966.45
TRANSPORTE	6.00	281.6
GASTOS DE GESTION	-	830.26
AGUA, LUZ, ENERGIA	3,249.11	1,839.01
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	9,156.13	6,193.83
UTILES DE OFICINA	772.29	752.61
GASTOS BANCARIOS	274.25	197.44
OTROS GASTOS	-	2,242.27
GASTO IMPUESTO A LA RENTA	12,987.09	12,604.04
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	67,981.92	88,232.50

El total de costos y gastos tiene incluido el impuesto a la renta por 12.987.09

NOTA 21.- RESULTADOS DEL EJERCICIO

CUENTAS	SALDOS NIIF	SALDOS NIIF
	AL 31/12/2016	AL 31/12/2015
RESULT. ANTES PART. E IMPUESTOS	59,032.22	57,291.06
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	0	0
RESULT. ANTES IMPUESTO RENTA	59,032.22	57,291.06
IMPUESTO A LA RENTA	12,987.09	12,604.03
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	46,045.13	44,687.03

La empresa no tiene trabajadores en relación de dependencia, para la construcción tiene una empresa contratada para el efecto.

NOTA 22.- RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad anual, para constituir esta reserva, hasta que represente por lo menos el 20% del Capital pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas contingentes o aumento de capital. Al 31 de diciembre del 2014 la empresa no ha realizado la Reserva Legal como lo establece la Ley.

NOTA 23.- UTILIDAD DEL EJERCICIO

La utilidad contable de DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA fue de USD 57,291.06, antes de impuesto a la Renta; y la Utilidad Neta luego de impuesto a la Renta es US\$ 44,687.03.

NOTA 24.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación Reformado, la Compañía ha cumplido con sus obligaciones como agente de retención los mismos que en detalle se presentarán en el Informe de Cumplimiento Tributario que será tramitado al Servicio de Rentas Internas por la Auditoría Externa.

Los sujetos pasivos de obligaciones tributarias sometidos a auditoría externa son responsables del contenido de la información sobre la cual los auditores externos expresen su opinión de auditoría; de igual forma, son responsables de la preparación de los anexos del Informe de Cumplimiento Tributario.

NOTA 25.- NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

Mediante Resolución No. 04.Q.I.J.001, publicada en el R.O. 289, de 10 de marzo de 2004, la Superintendencia de Compañías, modificó los reglamentos para informes anuales de las Juntas Generales y requisitos mínimos de los informes de auditoría externa.

Este documento tiene por objeto dar a conocer cuál es la protección legal de los derechos de autor en el Ecuador y determinar el estado de cumplimiento de las normas que deban hacer los representantes legales de cada compañía al momento de presentar su informe anual de Gestión. La Ley de Propiedad Intelectual vigente desde el 19 de mayo de 1998, constituye la normativa interna que protege tales derechos.

Según el criterio de DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA., se encuentra inmersa en esta Ley sobre: Derechos de Autor y Derechos Conexos; Propiedad industrial y Obtenciones Vegetales.

NOTA 26.- ADMINISTRACION DE RIESGOS

Las Compañías adoptaron la Norma Internacional de Información Financiera N° 7 (NIIF7). "Instrumentos Financieros Revelaciones", la cual es efectiva para los períodos financieros que iniciaron el 1° de enero de 2007. Esta norma establece ciertas revelaciones que permiten al usuario de los estados financieros evaluar la importancia de los instrumentos financieros para la Compañía, la naturaleza y alcance de sus riesgos y como maneja tales riesgos.

La Gerencia General es encargada del monitoreo recurrente de los factores de riesgo más relevantes para la empresa, sustentada en una metodología de evaluaciones continua DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA. Administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su riesgo frente a variaciones de inflación.

Riesgo de Mercado

El Riesgo de Mercado está asociado a la variación de la demanda en el sector, variación de precios, variación de costos, variación en temas regulatorios, variación de condiciones naturales.

La demanda ha tenido una recuperación poco satisfactoria tras la crisis mundial. Las Compañías utilizan como estrategia de mercado el revisar y fijar los precios mensualmente. Los precios varían acorde a la disponibilidad de los patrocinios, aforo y aceptación del público, capacidad adquisitiva de las personas, etc. Estas variaciones afectan a la Compañía, que es quien los asume y que se ven reflejados en el costo de ventas.

Riesgo Tipo de cambio

El Riesgo de Tipo de cambio se produce como la consecuencia de la volatilidad de las divisas que opera la compañía. DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA., maneja sus operaciones y registros contables en la moneda de curso legal en el Ecuador el dólar americano, por lo que la totalidad de sus operaciones de ingresos, costos y gastos, activos y pasivos están denominadas en dólares.

La Compañía al momento no efectúa operaciones en moneda distintas al dólar americano, y de acuerdo a la estrategia global no se tiene planificado operaciones en moneda extranjero, por lo que se puede calificar como bajo el riesgo en Tipo de cambio.

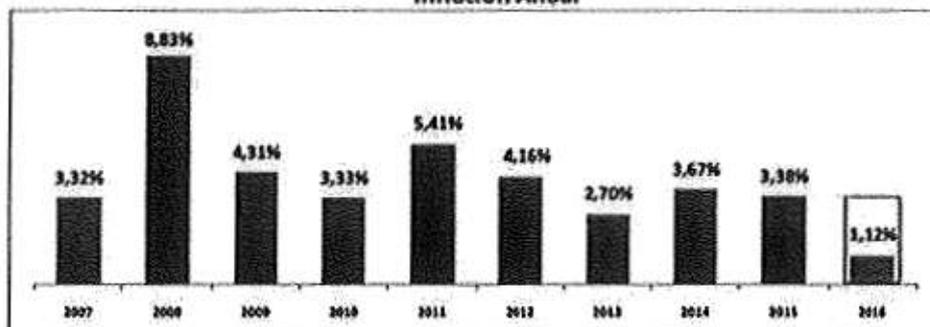
Los eventos o efectos de Riesgo Financiero se refieren a situaciones en las cuales se está expuesto a condiciones de incertidumbre.

Riesgo de inflación

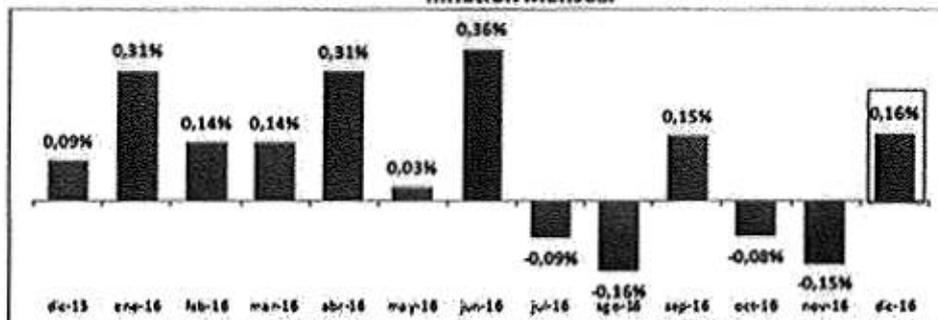
El riesgo de inflación proviene de proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

Según el Banco Central del Ecuador, la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación:

Inflación Anual



Inflación Mensual



Riesgo de Crédito

La Compañía efectúa la mayor parte de sus ventas a clientes recurrentes cuya probabilidad de no pago es relativamente baja, en lo que se refiere a ventas a clientes independientes la Compañía toma las medidas necesarias para asegurar su cobranza tales como pagos adelantados entre otros.

Riesgo de Liquidez o Financiamiento.

El riesgo de liquidez de la Compañía es mitigado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, a través de la optimización del manejo del efectivo y equivalentes con el fin de cumplir con los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA., realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, y entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.

Nota 27. CONTINGENCIAS

Revisión de Autoridades Tributarias y de Control

De la Superintendencia de Compañías del Ecuador

No se han aplicado sanciones a DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016.

De otras Autoridades Administrativas

No se han aplicado sanciones significativas a DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2016.

Prestaciones Legales Laborales

No existe un pasivo contingente por el pago de Desahucio al personal de las Compañías, según el tiempo de servicio y de acuerdo con lo que dispone el Código de Trabajo, el cual podría ser pagado en casos de despido sin justa causa, por muerte o pensión de los empleados equivalente al 25% del último salario por cada año de trabajo.

Aportes a la Seguridad Social

Los pagos por aportes a la Seguridad Social y entidades relacionadas están sujetos a revisión por parte de esas entidades estatales.

Nota 28.- OTROS ASPECTOS RELEVANTES

Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó el Suplemento del Registro Oficial N° 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- *La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.*
- *Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.*
- *Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".*
- *Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.*
- *La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.*
- *Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.*
- *Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.*

Nota 29. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Con la Resolución NAC DGERCGC-12-00829 del 18 de diciembre de 2012, publicada el 26 de diciembre se modificó el formulario 101, incorporando en los casilleros 003 al 006 las operaciones de activo, pasivo, ingresos y egresos con partes relacionadas locales. Esta modificación fue una introducción a los cambios en las obligaciones formales respecto del Régimen de Precios de Transferencia que se publicaron con la Resolución NAC DGERCGC-13-00011, que indica lo siguiente:

"Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (USD 3'000.000,00), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas".

"Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 6'000.000,00) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el informe de Precios de Transferencia".

El Artículo 22 de la Ley de Régimen Tributario Interno dice lo siguiente referente a Precios de Transferencia:

"La determinación del impuesto a la renta se efectuará por declaración del sujeto pasivo, por actuación del sujeto activo, o de modo mixto. Los contribuyentes que celebraren operaciones o transacciones con partes relacionadas están obligados a determinar sus ingresos y sus costos y gastos deducibles, considerando para esas operaciones los precios y valores de contraprestaciones que hubiera utilizado con o entre partes independientes en operaciones comparables. Para efectos del control deberán presentar a la Administración Tributaria, en las mismas fechas y forma que esta establezca, los anexos e informes sobre tales operaciones. La falta de presentación de los anexos e información referida en este artículo, o si es que la presentada adolece de errores o mantiene diferencias con la declaración del impuesto a la Renta, será sancionada por la propia Administración Tributaria con multa de hasta 15.000 dólares de los Estados Unidos de América".

La presentación de la información de operaciones con partes relacionadas se encuentra normada en el Artículo 80 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno y dice lo siguiente: "Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo al artículo correspondiente a la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Informe Integral de Precios de Transferencia y los anexos que mediante Resolución General del SRI establezca, referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo correspondiente en este Reglamento".

Finalmente el Artículo 259 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno norma sobre la Responsabilidad de los Auditores Externos que dice "Los auditores están obligados, bajo juramento, a incluir en los dictámenes que emitan respecto de los estados financieros de las sociedades auditadas, un informe separado que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las mismas, ya sea como contribuyente o en su calidad de agentes de retención o percepción de los tributos; así como la opinión sobre la metodología y los ajustes practicados en precios de transferencia."

Nota 30. HECHOS OCURRIDO DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (26 de Abril 2017), no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de las Compañías, puedan afectar la marcha de la Compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.