

DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA.

Estados Financieros Con Informe del Auditor Independiente

A 31 de diciembre de 2017



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, 29 de Marzo del 2017

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 2017, 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 2017, 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 2017 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 de la empresa., por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, 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,

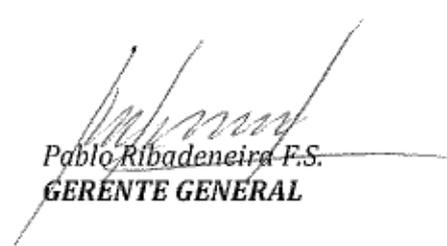


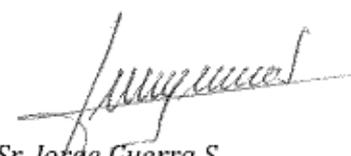
C.P.A. ECON. SILVIA LOPEZ MERINO
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
Registro Nacional de Firmas Auditoras No. SC-RNAE 111
Registro Nacional de Contadores Públicos No. 13.754
silomersa@hotmail.com

DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

CUENTA	NOTAS	SALDOS	
		31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIV. EFFECTIVO	4	68,576.58	215,248.89
ACTIVOS FINANCIEROS	5	100.00	397,217.50
ANTICIPO A PROVEEDORES	6	22,678.64	0.00
INVENTARIOS	7	401,525.60	850,140.44
ANTICIPOS IMPUESTOS	8	0.00	8,841.27
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		492,880.82	1,471,448.10
ACTIVO NO CORRIENTE			
		0.00	0.00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		0.00	0.00
TOTAL ACTIVO		492,880.82	1,471,448.10
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
CTAS Y DCTOS POR PAGAR PROVEE.	9	36,814.87	18,695.10
OTRAS OBLIGAC. CORRIENTES	10	449.10	1,596.82
IMPUESTO RENTA POR PAG. EJERC.	11	6,084.14	12,987.09
OBLIGACIONES CON EL IESS	12	0.00	97.20
PROVISION BENEF. EMPLEADOS	13	0.00	2,021.90
OTROS PASIVOS CORRIENTES	14	142,456.99	642,789.89
TOTAL PASIVO CORRIENTE		185,805.10	678,188.00
PASIVO NO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR RELAC. L/P	15	0.00	564,623.09
Total Pasivos No Corrientes		0.00	564,623.09
TOTAL PASIVOS		185,805.10	1,242,811.09
PATRIMONIO			
	16		
Capital Social		400.00	400.00
Reserva Legal		338.54	338.54
Resultados Acumulados		227,898.47	181,853.34
Resultados del Ejercicio		78,438.71	46,045.13
TOTAL PATRIMONIO		307,075.72	228,637.01
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		492,880.82	1,471,448.10

Notas a los Estados financieros son parte integrante de este informe

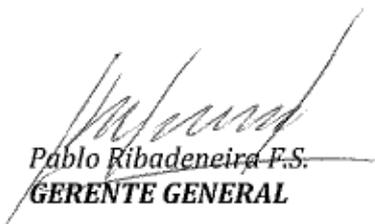

Pablo Ribadeneira F.S.
GERENTE GENERAL


Sr. Jorge Guerra S.
CONTADOR GENERAL

DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

CUENTA	NOTAS	SALDOS	
		31/12/2017	31/12/2016
INGRESOS NETOS	17	1,394,651.28	1,715,570.51
COSTO DE VENTAS	18	642,091.20	1,601,543.66
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		752,560.08	114,026.85
GASTOS DE ADMINISTRACION	19	281,584.19	54,994.83
GASTOS FINANCIEROS		370,413.42	
TOTAL		651,997.61	54,994.83
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	20	100,562.47	59,032.02
(-) 15% Participación Trabajadores		0.00	0.00
UTILIDAD ANTES IMP. RENTA		100,562.47	59,032.02
(-) Impuesto a la Renta		22,123.76	12,987.09
RESULTADOS DEL EJERCICIO		78,438.71	46,044.93

Notas a los Estados financieros son parte integrante de este informe

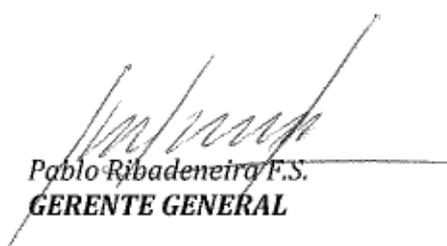

Pablo Ribadeneira F.S.
GERENTE GENERAL

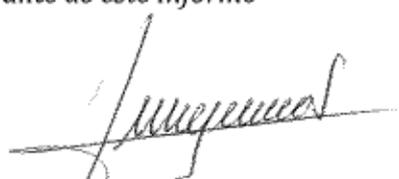

Sr. Jorge Guerra S.
CONTADOR GENERAL

DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADO NETO DEL PERIODO	TOTAL PATRIMONIO
			GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS		
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	400.00	338.54	181,853.34		46,045.13	228,637.01
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:						
Aumento (disminución) de capital social						
Otros cambios (detallar)			46,045.13		(46,045.13)	-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)					78,438.71	78,438.71
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	400.00	338.54	227,898.47		78,438.71	307,075.72

Notas a los Estados financieros son parte integrante de este informe


Pablo Ribadeneira F.S.
GERENTE GENERAL


Sr. Jorge Guerra S.
CONTADOR GENERAL

**DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	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	(146,672.31)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	353,660.59
Clases de cobros por actividades de operación	950101	2,226,546.25
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	2,226,546.25
Clases de pagos por actividades de operación	950102	(1,872,885.66)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	(1,278,088.14)
Intereses recibidos	950106	
Impuestos a las ganancias pagados	950107	
Otros pagos por actividades de operación	95010205	(594,797.52)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	950209	
Otras entradas y salidas de efectivo	950221	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	(500,332.90)
Aporte en efectivo por aumento de capital	950301	
Otras entradas y salidas de efectivo		(500,332.90)
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9504	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	(146,672.31)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	215,248.89
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	68,576.58
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	100,562.47
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	97	
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9701	
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	9708	
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	9709	
Ajustes por gasto por participación trabajadores	9710	
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	9711	
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	98	253,098.12
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801	397,210.63
(Incremento) disminución en otras cuentas por	9802	(93.13)

<i>cobrar</i>		
<i>(Incremento) disminución en anticipos de proveedores</i>	9803	(22,678.64)
<i>(Incremento) disminución en inventarios</i>	9804	448,614.84
<i>(Incremento) disminución en otros activos</i>	9805	8,841.27
<i>Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales</i>	9806	18,119.77
<i>Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar</i>	9807	(1,244.92)
<i>Incremento (disminución) en beneficios empleados</i>	9808	
<i>Incremento (disminución) en anticipos de clientes</i>	9809	
<i>Incremento (disminución) en otros pasivos</i>	9810	(595,671.70)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9820	353,660.59

Notas a los Estados financieros son parte integrante de este informe


Pablo Ribadeneira E.S.
GERENTE GENERAL


Sr. Jorge Guerra S.
CONTADOR GENERAL

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre del 2017
(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 máquinas 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 Periodo económico

El periodo 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	2017	2016
<i>Edificios, construcciones e Instalaciones</i>	2%	2%
<i>Muebles & Enseres y Equipos de Oficina</i>	5%	5%
<i>Equipos de Computación</i>	5%	5%
<i>Vehículos</i>	5%	5%

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 1 de Enero 2014
los Activos

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.ICL.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 31/12/17	AL 31/12/16
BANCOS		
BANCO PICHINCHA	68,576.58	215,248.89
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	68,576.58	215,248.89

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 2017 no tiene fondo de caja menor.

NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS

CUENTAS	SALDOS NIIF	
	AL 31/12/17	AL 31/12/16
CUENTAS POR COBRAR		
EMILIA LUNA ARCOS	0.00	4,699.39
IGNACIO GONZALEZ	0.00	159,467.24
CRISTINA NUÑEZ	0.00	115,000.00
MARIA DEL CARMEN RAMON	0.00	118,044.00
Lexvalor-Abogados	100.00	0.00
Anticipo Hormigonera Quito	0.00	6.87
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	100.00	397,217.50

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.- ANTICIPO A PROVEEDORES

CUENTAS	SALDOS NIIF	
	AL 31/12/17	AL 31/12/16
ANTICIPO A PROVEEDORES	22,678.64	0.00
TOTAL ANTICIPO A PROVEEDORES	22,678.64	0.00

NOTA 7.- INVENTARIOS

CUENTAS	SALDOS NIIF	
	AL 31/12/2017	AL 31/12/2016
OBRAS CONSTRUCCION EDIFICIO	317,422.60	611,572.52
SUMINISTROS OBRAS CONSTRUCCION	0.00	32,924.54
TERRENO	84,103.00	205,643.38
TOTAL INVENTARIOS	401,525.60	850,140.44

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

NOTA 8.- ANTICIPOS IMPUESTOS

CUENTAS	SALDOS NIIF	
	AL 31/12/2017	AL 31/12/2016
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	0.00	8,811.16
CREDITO TRIBUTARIO IMP. RENTA	0.00	30.11
TOTAL ANTICIPOS IMPUESTOS	0.00	8,841.27

NOTA 9.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

CUENTAS	SALDOS NIIF	
	AL 31/12/2017	AL 31/12/2016
PROVEEDORES LOCALES	36,814.87	7,609.40
REMODULARSA S. A.	0.00	6,000.00
LUIS MOROCHO ACOSTA	0.00	2,408.33
LUIS LOYA SUNTASI	0.00	2677.37
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	36,814.87	18,695.10

Asiento	Fecha	Detalle	Monto	Días Ven.
7593	17/11/2017	Ribadeneira FS Honorarios Construcción	20,446.88	44
7613	14/12/2017	Ribadeneira FS Servicios Construcción	16,368.00	17
TOTAL			36,814.87	

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 31/12/2017	AL 31/12/2016
IMPUESTO RETENIDO FUENTE	348.90	796.08
IMPUESTO VALOR AGREGADO	100.20	800.74
TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	449.10	1,596.82

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

NOTA 11.- IMPUESTO RENTA POR PAGAR EJERCICIO

CUENTAS	SALDOS NIIF	
	AL 31/12/2017	AL 31/12/2016
IMPUESTO RENTA POR PAGAR EJERCICIO	6,084.14	12,987.09
TOTAL IMP. RTA. POR PAGAR EJERCICIO	6,084.14	12,987.09

Corresponde al impuesto causado durante el ejercicio 2017.

NOTA 12.- OBLIGACIONES CON EL IESS

CUENTAS	SALDOS NIIF	
	AL 31/12/2017	AL 31/12/2016
APORTES IESS POR PAGAR	0.00	97.20
TOTAL OBLIGACIONES CON EL IESS	0.00	96.60

La empresa en el año 2017 no tiene trabajadores.

NOTA 13.- PROVISIONES Y BENEFICIOS EMPLEADOS

CUENTAS	SALDOS NIIF	
	AL 31/12/2017	AL 31/12/2016
SUELDOS POR PAGAR	0.00	924.65
DECIMO TERCER SUELDO	0.00	487.50
DECIMO CUARTO SUELDO	0.00	366.00
VACACIONES	0.00	243.75
TOTAL PROV. BENEF. EMPLEADOS	0.00	2,021.90

La empresa no tiene empleados en el ejercicio 2017.

NOTA 14.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

CUENTAS	SALDOS NIIF	
	AL 31/12/2017	AL 31/12/2016
ANTICIPO CLIENTES	142,456.99	642,789.89
TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES	142,456.99	642,789.89

Los anticipos de los clientes son:

CLIENTE	SALDO/2017	SALDO/2016
ROBERTO LANDIVAR	0.00	50,000.00
SEBASTIAN TREJO	0.00	120,488.65
MARIA PAZ TERAN	0.00	34,340.17
MARIA CRISTINA LOOR	0.00	83,500.00
IGNACIO GONZALES	0.00	48,285.67
CARLOS RIVADENEIRA	0.00	57,154.54
JAVIER PAREDES	142,456.99	66,643.44
FERNANDO TROYA	0.00	65,267.22
LUIS BARBA	0.00	117,110.20
TOTAL	142,456.99	642,789.89

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

La empresa no ha aplicado el respectivo financiamiento implícito como lo señala la NIIF para Pymes Sección 11.

NOTA 15.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS L/P

CUENTAS	SALDOS NIIF	
	AL 31/12/2017	AL 31/12/2016
PRESTAMOS SOCIOS		
PABLO RIVADENEIRA MORA	0.00	170,965.79
SUSANA MORA ALBAN	0.00	345,075.88
CAROLINA RIVADENEIRA MORA	0.00	24,290.71
PAULA RIVADENEIRA MORA	0.00	24,290.71
TOTAL CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS L/P	0.00	564,623.09

Los valores corresponden a préstamos entregados por accionistas, no generan financiamiento. Los mismos que en el transcurso del año 2017 se han cancelado.

NOTA 16.- PATRIMONIO

El total del patrimonio se compone de:

CUENTAS	SALDOS NIIF	
	AL 31/12/2017	AL 31/12/2016
CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO		
Susana Mora Albán	240.00	240.00
Carolina Ribadeneira	20.00	20.00
Paula Ribadeneira	20.00	20.00
Juan Pablo Ribadeneira	120.00	120.00
	400.00	400.00
RESERVAS		
Reserva Legal	338.54	338.54
	338.54	338.54
RESULTADOS ACUMULADOS		
GANANCIAS ACUMULADAS	227,898.47	181,853.54
TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	227,898.47	181,853.54
RESULTADOS NETOS DEL PERIODO	78,438.71	46,045.13
TOTAL PATRIMONIO	492,880.82	228,637.01

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\$78,438.71 después de Impuesto a la Renta.

NOTA 17.- INGRESOS OPERACIONALES - VENTAS

CUENTAS	SALDOS NIIF	
	AL 31/12/2017	AL 31/12/2016
VENTAS DEPARTAMENTOS	1,275,079.92	1,714,065.39
INTERESES FINANCIEROS	10,874.18	1,505.32
VENTA DE MATERIALES	108,697.18	0.00
TOTAL INGRESOS	1,394,651.28	1,715,570.71

En el ejercicio 2017, los ingresos fueron generados por ventas y por Intereses Financieros ganados.

Las ventas son de los siguientes departamentos:

DUEL INMOBILIARIA

VENTAS

N° FACTURAS	CLIENTE	FECHA	DETALLE	VALOR
001-001-000002	ROBERTO LANDIVAR	14/08/2017	VENTA DEP. 204	\$ 105,000.00
001-001-000003	LUIS FABIÁN BARBA	31/08/2017	VENTA DEP.	\$ 180,110.00
001-001-000005	CARLOS RIBADENEIRA	31/08/2017	VENTA DEP.	\$ 140,028.00
001-001-000007	BRUNO COUTINHO	28/09/2017	VENTA DEP. 402	\$ 165,000.00
001-001-000009	MERZ CORINNE	18/10/2017	VENTA DEP. 505	\$ 121,744.00
001-001-0000397	CRISTINA AVILA	27/11/2017	VENTA DEP. 101	\$ 278,225.00
001-001-0000399	HNOS TREJO	31/12/2017	VENTA DEP. 201	\$ 154,144.00
001-001-0000400	MARIA PAZ TERAN	31/12/2017	VENTA DEP. 504	\$ 130,828.92
TOTALES				\$ 1,275,079.92

NOTA 18.- COSTO DE VENTAS

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/2017	SALDOS NIIF AL 31/12/2016
COSTOS DE VENTA		
COSTO DE CONSTRUCCION	533,394.03	1,598,334.14
REPARACIONES	108,697.17	3,209.52
TOTAL COSTOS DE VENTAS	642,091.20	1,601,543.66

La empresa registra el costo atribuido a la venta.

NOTA 19.- GASTOS

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/2017	SALDOS NIIF AL 31/12/2016
GASTOS DE ADMINISTRACION		
SUELDOS Y SALARIOS	0.00	5,400.00
APORTE SEGURIDAD SOCIAL	0.00	643.99
DECIMO TERCER SUELDO	0.00	450.00
DECIMO CUARTO SUELDO	0.00	366.00
VACACIONES	0.00	225.00
FONDO RESERVA	0.00	449.79
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	0.00	0.00
COMISIONES	45,783.50	5,643.00
SEGUROS Y REASEGUROS	0.00	360.28
SERVICIOS OCASIONALES	0.00	0.00
HONORARIOS	226,689.16	27,998.99
TRANSPORTE	0.00	6.00
GASTOS DE GESTION	0.00	0.00
AGUA, LUZ, ENERGIA	101.47	3,249.11
IMPUESTOS, CONTRIONES Y OTROS	8,551.65	9,156.13
UTILES DE OFICINA	373.73	772.29
GASTOS BANCARIOS	84.69	274.25
OTROS GASTOS	0.00	0.00
GASTO IMPUESTO A LA RENTA	22,123.76	12,987.09
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	303,707.96	67,981.92

CUENTAS	SALDOS NIIF AL 31/12/2017	SALDOS NIIF AL 31/12/2016
GASTOS FINANCIEROS		
INTERESES	369,973.47	0.00
COMISIONES	439.95	0.00
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	370,413.42	0.00

El total de costos y gastos tiene incluido el impuesto a la renta por 22,123.76.

NOTA 20.- RESULTADOS DEL EJERCICIO

CUENTAS	SALDOS NIIF	
	AL 31/12/2017	AL 31/12/2016
RESULT. ANTES PART. E IMPUESTOS	100,562.47	59,032.22
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	0	0
RESULT. ANTES IMPUESTO RENTA	100,562.47	59,032.22
IMPUESTO A LA RENTA	22,123.76	12,987.09
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	78,438.71	46,045.13

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

NOTA 21.- 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.

NOTA 22.- UTILIDAD DEL EJERCICIO

La utilidad contable de DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA fue de USD 100,562.47, antes de impuesto a la Renta; y la Utilidad Neta luego de impuesto a la Renta es US\$78,438.71.

NOTA 23.- 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 24.- 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 25.- 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.*

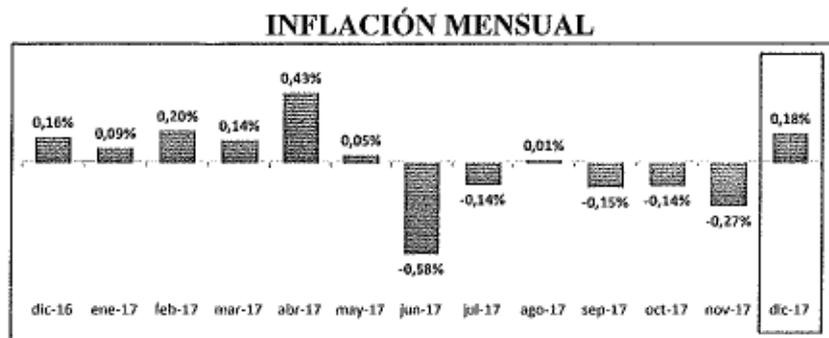
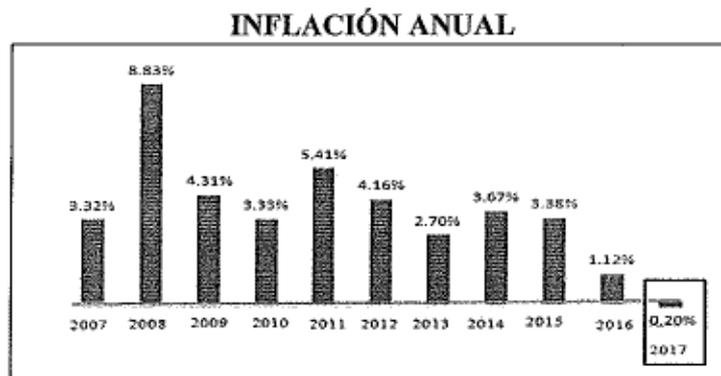
La Compañía al momento no efectúa operaciones en moneda distintas al dólar americano, y de acuerdo a la estrategia global no se tiene planificado operaciones en moneda extranjero, por lo que se puede calificar como bajo el riesgo en Tipo de cambio.

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:



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 26. 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 2017.

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 2017.

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 27.- 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 28. 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 29. HECHOS OCURRIDO DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (29 de Marzo 2018), 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.

*A los señores Accionistas de
DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA.*

*INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE DE CUMPLIMIENTO LA-
FT DE DUEL INMOBILIARIA S.A.*

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 "

Dentro del Título VII Disposiciones Generales, de la Codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores, prescribe que los auditores externos deberán verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos;

*Auditoria externa solicito a la empresa **DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA.**, todos los justificativos que se contemplan para cumplir esta obligación, la empresa no ha efectuado ningún trámite con la UAF porque la gerencia tiene la intención de realizar el cierre de la empresa en el año 2018, optando por la liquidación y disolución anticipada.*

Hasta que suceda el hecho anteriormente indicado, La empresa está haciendo el trámite respectivo para calificar al oficial de cumplimiento en la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS.

CONCLUSIÓN:

En nuestra opinión la empresa DUEL INMOBILIARIA CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2017 no tiene registrado oficial de cumplimiento y no ha cumplido con la obligación de informar las operaciones que superen los 10.000 dólares por cada caso entendido, sin embargo para este ejercicio la gerencia ha dispuesto cumplir con esta obligación

Quito, 29 de Marzo de 2018

Atentamente



Econ. Silvia López Merino

RNA 111

Avenida República N° 500 y Diego de Almagro

Segundo Piso - Oficina N° 207

Teléfonos: 2506.321, 2558.258

Mail: slopez@silomersa.com.ec