

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas del 2016
En Dólares de los Estados Unidos de América

NOTA 1 – OPERACIONES Y ENTONO ECONÓMICO

Objeto social

La Compañía, fue constituida en la ciudad de Quito – Ecuador mediante escritura pública el 19 de Junio de 1961. El objetivo principal de la Compañía es la compra y venta de productos textiles y toda clase de actos comerciales permitidos por la Ley.

El domicilio principal de la Compañía es el Cantón Quito, Provincia de Pichincha, República del Ecuador y tiene como accionistas a un grupo familiar de personas naturales ecuatorianas domiciliadas en Ecuador.

Economía Ecuatoriana

La economía ecuatoriana en el 2017 presenta una relativa estabilidad, debido al incremento de los ingresos petroleros a partir del segundo semestre, debido a la recuperación del precio del barril de petróleo, el cual de acuerdo a las proyecciones del 2018 se mantendrá en el precio del mes de diciembre del 2017.

En el segundo semestre del 2017 concluyeron varias de las medidas adoptadas por el Gobierno anterior a finales del 2014 entre las cuales están: (a) el establecimiento de cupos máximos para la importación de productos de los sectores comerciales e industriales; (b) la restricción de importaciones de ciertos productos; (c) el establecimiento de aranceles adicionales (salvaguardas) a las importaciones; (d) el incremento del Impuesto al Valor Agregado "IVA" del 12% al 14%, por efectos del terremoto de abril del 2016, estos elementos, la firma del Convenio con la Unión Europea, y el cambio de Gobierno generaron una relativa estabilidad y una expectativa de cambios; sin embargo de lo antes mencionado y a pesar del incremento en la recaudación de impuestos al 31 de diciembre de 2017 todavía existe un déficit en el presupuesto y en la caja fiscal, lo cual continua generando una baja inversión en la infraestructura o nuevos proyectos; atraso en el pago a proveedores del gobierno y un déficit de la balanza comercial y una falta de interés para los inversionistas.

El cambio de gobierno, ha generado nuevas expectativas, en la parte comercial y en el marco legal, entre las cuales esta la eliminación del impuesto a la plusvalía; la eliminación de reelección indefinida; sin embargo de esta situación, el actual Gobierno ha manifestado que existe un alto endeudamiento y que no existen los recursos para continuar con los planes de gobierno y atender los pagos pendiente tanto a proveedores, así como los pagos de los tramos de deuda que vencen en el 2017 y 2018. Esta situación originó que el Gobierno actual efectúe emisiones de papel de deuda y tome créditos de ciertos organismos multilaterales y adicionalmente proponga ciertas reformas entre las cuales está (i) el incremento de la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25% a partir del 2018; (ii) el establecimiento de un arancel US\$0,10 por cada kilo de las mercaderías importadas; y, (iii) un arancel diferenciado para ciertos productos importados.

El Gobierno elegido y que está en funciones desde mayo del 2017, hasta la fecha de emisión de los estados financieros no definido un plan económico en el cual defina las alternativas para reducir (a) el alto endeudamiento; (b) el déficit de caja y del presupuesto fiscal; (c) la reducción del gasto corriente; y; (d) las alternativas para atraer nuevas inversiones; a pesar de esta situación la relativa estabilidad económica a generado: (1) un incremento en el volumen de sus operaciones; (2) una buena rotación de los inventarios y en la cobranza de los clientes; y, (3) incremento en la rentabilidad; por lo que la situación financiera, liquidez y rentabilidad ha mejorado.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

La falta de un plan económico del Gobierno actual y las medidas económicas tomadas generan cierta incertidumbre, a pesar de la relativa estabilidad que existe actualmente en la economía ecuatoriana. La Administración está analizando y evaluando nuevas alternativas, con el objeto de continuar operando en forma eficiente y rentable.

Aspectos operacionales

La Compañía al 31 de diciembre del 2017 presenta un incremento menor al esperado en sus ingresos así como un incremento en los costos de ventas y gastos operacionales del 3% este incremento en sus ingresos operacionales no le han permitido obtener un resultado adecuado, por ende no es el porcentaje óptimo que la compañía necesita alcanzar para atender las obligaciones contraídas por sus activos de operación. Esto se debe principalmente a una contracción del mercado y la falta de poder adquisitivo de las personas esto origina que los flujos de operación se reduzcan generando un retraso en el pago de sus obligaciones.

La Compañía para mitigar esta situación a la fecha ha considerado efectuar lo siguiente:

- Reducir el precio de venta de los productos.
- El control y reducción de los gastos de operación.
- Venta de activos fijos.

Los accionistas estiman que las acciones que están en proceso originaran un equilibrio en su flujo de operación en el corto y mediano plazo.

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIFs.) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board "IASB" siglas en inglés). Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017 y han sido aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

Los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2017 de acuerdo a NIIF's fueron aprobados por la administración el 13 de abril de 2018 y se estima que los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.

Modificaciones en el cumplimiento de las NIIFs

Los estados financieros preparados de acuerdo a las NIIFs, han sido modificados en las provisiones de largo plazo de Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio, en las cuales la Compañía considero conjuntamente con el actuario contratado que estas provisiones deben ser calculadas utilizando las tasas de rendimiento calculadas por la Superintendencia de Compañías en su oficio circular del mes de Diciembre del 2017, la cual tiene como base las tasas de bonos del Gobierno y de las emisiones de Compañías Ecuatorianas.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

La NIC 19 establece que la tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del periodo sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad de la moneda funcional en la cual opera la Compañía. En las monedas para las cuales no exista un mercado profundo para bonos empresariales de la alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del periodo de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda. La moneda y el plazo de los bonos corporativos o bonos gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de las obligaciones por beneficios post – empleo.

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico; excepto por las provisiones para obsolescencia de inventarios que son realizadas en función de las estimaciones de la Compañía y los pasivos laborales de largo plazo que se reconocen al valor razonable determinado por un especialista.

El costo histórico generalmente constituye el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Moneda Funcional y presentación

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América "US\$" que es la moneda funcional y de las operaciones de la Compañía. La información que se presenta en las notas y estados financieros están la moneda antes mencionada, excepto cuando existen saldos o transacciones en otras monedas.

b) Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes

La Entidad presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o
- el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o
- no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo para propósitos de estado de flujos efectivo constituye los saldos disponibles en caja bancos y depósitos a plazo en Compañía es financieras cuyo plazo es menor a los 90 días y están sujetos a disposición inmediata.

d) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros activos y pasivos financieros y derivados se clasifican de acuerdo con las características y la finalidad de cada instrumento financiero, tal como lo requieren las NIIFs. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos o las coberturas la cual se determina a la fecha de su reconocimiento inicial.

1) Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

La Compañía de acuerdo con la NIC 39 clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: (i) activos financieros – para negociar, (ii) cuentas por cobrar generadas por las operaciones (comerciales), (iii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento; y, (iv) activos financieros disponibles para la venta.

La Compañía contabiliza un activo financiero a la fecha de la negociación, cuando se compromete a comprar o vender el activo y los clasifica de acuerdo con la capacidad financiera de mantenerlos.

Los activos son reconocidos inicialmente a su valor razonable (costo de adquisición o valor de mercado) más cualquier costo adicional significativo a la transacción y que deba ser reconocido como parte del activo; siempre que el activo financiero no sea designado como “valor razonable y cuyos efectos derivados de la transacción son contabilizados en los resultados.

Medición posterior

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registra o ajusta los activos financieros como se describe a continuación:

- **Activos financieros disponibles para la venta**

Los activos financieros disponibles para la venta constituyen inversiones en las cuales no existe la intención de mantenerlos hasta su vencimiento, ni clasificarlos como inversiones para negociar; estas inversiones se actualizan a valores razonables y el ajuste por la actualización se reconoce en el estado de resultados del periodo en el cual se realiza el ajuste.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- **Cuentas por cobrar y préstamos**

Las ventas que realiza la Compañía se efectúan en su mayoría con tarjetas de crédito con instituciones financieras locales las cuales tienen un plazo de recuperación entre 3 y 6 meses y otras cuentas por cobrar, los cuales constituyen pagos fijos y determinables y no tienen una cotización de mercado bursátil. Las transacciones cuyo plazo contractual de cobro hasta un año o menos se clasifican como activos corrientes y aquellas cuyos plazos son mayores a un año se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen a su valor nominal en aquellas cuyo plazo contractual de cobro no excede los 90 días y aquellas que exceden dicho plazo que no generan ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés fijas, se contabilizan a su valor neto del interés implícito (costo amortizado) para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva.

- **Otras cuentas por cobrar**

Las otras cuentas por cobrar no comerciales y que cumplen con las características de instrumento financiero se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado, pues no genera intereses y cuando sus plazos son menores a 90 días, y cuando son mayores a dicho plazo y no generan intereses se contabilizan al costo amortizado y la diferencia se reconoce como ingresos por el método del interés implícito.

Deterioro de activos financieros

La Compañía al cierre anual de sus estados financieros efectúa una evaluación si existe en los activos financieros un deterioro en su valor contable y para lo cual efectúa lo siguiente:

- **Activos financieros no contabilizados al costo amortizado**

En los activos financieros no contabilizados al costo amortizado, el deterioro se evalúa si existe alguna evidencia objetiva y competente si un activo o grupos de activos se encuentran deteriorados como resultado de un evento o eventos que afectan al valor registrado inicialmente; siempre y cuando dicho evento o eventos tengan un impacto en los flujos de efectivo futuros. Entre los principales aspectos que se consideran para determinar el deterioro están:

- (i) Las dificultades financieras de los deudores;
- (ii) El incumplimiento de pagos en las deudas e intereses; y,
- (iii) La probabilidad de que existan quiebras, reestructuraciones de deudas.

En el caso de que exista evidencia objetiva y competente de que el riesgo de cobro existe, la disminución en el valor razonable se contabiliza en algunos activos disminuyendo el valor del registro inicial y en otros casos se contabiliza una provisión en base al análisis individual y estos ajustes se registran en los resultados del año en que se origina.

Los castigos de los activos en los cuales existe una provisión se disminuyen de estas y en caso de que existan excedentes se registran en los resultados en el periodo en que se determina. Las recuperaciones en el valor de los activos cuyo valor fue disminuido se registran en los resultados cuando dicho evento ocurre.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- Activos financieros contabilizados al costo amortizado

En los activos financieros al costo amortizado la Compañía evalúa en forma individual si existe información objetiva y apropiada si el activo se encuentra deteriorado como resultado de un evento o eventos que afectan al valor registrado inicialmente y en el caso de que la evidencia no permita determinar si existe deterioro, estos activos son evaluados en forma colectiva con la Compañía de activos de características similares. El ajuste por deterioro de los activos evaluados en forma individual se reconoce y se sigue reconociendo en el momento que se origina la pérdida y no son incluidos en los activos evaluados en forma colectiva.

La pérdida por el deterioro del valor del activo se determina entre la diferencia del importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se producen). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros y en el caso de que un activo devengue una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

La pérdida del valor en libros del activo deteriorado se reconoce en la cuenta de provisión y en el estado de resultados integrales al momento que se origina y en el evento de que se determina que no existe deterioro, el valor provisionado se acredita en el estado de resultados integrales. Los préstamos y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen probabilidades reales de recuperación y no existen garantías reales que cubran el activo deteriorado. Los incrementos o disminuciones de la provisión inicial se reconocen en los resultados en el momento que se determina estos eventos.

Baja de activos financieros

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- (i) los derechos de recibir los flujos de efectivo del activo han terminado;
- (ii) la Compañía transfiere sus derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y,
- (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

2) Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros de acuerdo con la NIC 39 se clasifican en pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos financieros de cobertura eficaz, según corresponda.

La Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016, clasifica sus instrumentos financieros en préstamos y cuentas por pagar (incluyen obligaciones con acreedores comerciales y otras cuentas por pagar). Estos valores corresponden a bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios pendientes de pago y se clasifican como pasivos corrientes cuando el plazo de pago es de un año o menos y como pasivos no corrientes cuando el plazo excede más de un año.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros se reconocen cuando existe un acuerdo contractual y se registran a su valor razonable más los costos atribuibles, excepto por las cuentas por pagar que se registran al valor acordado de pago, el cual puede ser su valor de liquidación o a su valor neto del interés implícito (costo amortizado) en aquellas transacciones en las que el plazo excede a los 90 días y no generan ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés fijas, para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva.

Medición posterior

Los préstamos y cuentas por pagar después del reconocimiento inicial se miden al costo amortizado, excepto por:

- a) Los préstamos a tasas variables de interés y que se ajustan en forma trimestral o mensual.
- b) Las cuentas por pagar cuyo plazo de pago es menor a los 90 días.

El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, para lo cual se incluye cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

La diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado se reconoce en los resultados por el método del interés; mientras que las ganancias o pérdidas en la cancelación de los pasivos financieros se reconocen en los resultados cuando los pasivos son cancelados o dados de baja.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

3) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros objeto de compensación de dichos saldos se presentan en el balance general a valor neto, cuando existe el derecho legal de compensarlos y la Compañía tiene la intención de liquidarlos mediante este procedimiento.

e) Medición de valores razonables

La Compañía para la medición de los valores razonables de las cuentas de los activos y pasivos financieros; de los no financieros, y de varias estimaciones contables que requieren las NIIFs, utilizan lo determinado dichas normas para sus políticas contables en su:

(i) reconocimiento inicial; (ii) revelación en los estados financieros y notas; y, (iii) para reconocer los ajustes cuando existen indicios de deterioro de los activos financieros y de larga vida.

La Compañía para la medición de un activo o pasivo utiliza información de mercados observables siempre que esta sea confiable tal como lo requieren las NIIFs.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

De acuerdo a lo requerido por las NIIFs, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de su jerarquía de valor razonable y los cuales se basan en las variables o técnicas de valoración, tal como sigue:

- 1) **Valores de mercado:** Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para los activos o pasivos idénticos o similares
- 2) **Información diferente a precios de mercado del nivel anterior:** los cuales sean iguales para un activo o pasivo, los cuales provienen de valores directamente (precios de últimas transacciones) o indirectamente (derivados de los precios determinados por especialistas en función de estudios o precios referenciales).
- 3) **Información proveniente del uso de técnicas financieras:** aplicables a los datos internos del activo o pasivo y que no proviene de valores o información de mercado.

La información o variables que se utilizan para medir el valor razonable de un activo o pasivo, pueden clasificarse en uno de los niveles de jerarquía detallados anteriormente, por ende la medición del valor razonable puede clasificarse en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable del nivel más bajo que sea significativa para la medición total de los activos y pasivos.

La Compañía en los activos y pasivos que se reconocen en los estados financieros al valor razonable de forma periódica, determina si se han producido transferencias entre los niveles de jerarquía para lo cual evalúa las categorías (basado en el input del nivel más bajo que sea significativo para medir el valor justo como un todo) al final de cada período de los estados financieros.

Los cambios entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconocen al cierre de cada período en el cual se originó el cambio.

La información adicional sobre los supuestos o hechos para medir los valores razonables se incluye en la nota 5.

f) Inventarios

Los inventarios se registran al costo, el costo se determina usando el método promedio ponderado para las salidas (ventas y bajas) de dichos inventarios.

El valor neto de realización (VNR) se determina en base al precio de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y venta y el ajuste se reconoce en los resultados del período.

La Compañía efectúa una provisión para aquellos inventarios de lento movimiento en los cuales no se puede estimar el ajuste al VNR, esta provisión se realiza en base a la experiencia histórica y antigüedad de los productos. La provisión se registra en los resultados del año y se deduce por los castigos y las disminuciones en la provisión.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

g) Propiedad, mobiliario y equipos

Medición y reconocimiento

La propiedad, mobiliario y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y las pérdidas por deterioro, en caso de producirse. Excepto los terrenos y edificaciones, se registran al valor de avalúo (revalorizaciones) determinado en base a los valores establecidos por un perito especializado.

El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la Compañía y puedan ser medidos razonablemente.

El costo de los activos en proceso constituye todos los desembolsos incurridos hasta que los proyectos están listos para la puesta en marcha y son capitalizados al elemento del activo correspondiente, y son objeto de depreciación a partir de su uso o puesta en marcha de acuerdo con las especificaciones técnicas de operación.

Las revalorizaciones de los terrenos y edificaciones son realizadas en forma periódica (entre 3 a 5 años), para asegurar que el valor justo del activo no difiera materialmente de su valor razonable de realización. Los ajustes por el mayor valor son registrados en la cuenta de patrimonio "Otros Resultados Integrales – Superávit por Revalorización" y en el evento de que el valor en libros sea superior al valor justo revalorizado se registra en los resultados, después de ajustar los valores registrados en la cuenta antes mencionada.

Costos posteriores

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado de la Propiedad, mobiliario y equipos se reconoce como un gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras o mantenimiento de importancia que alargan la vida útil del activo se capitalizan siempre y cuando es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la Compañía y puedan ser medidos razonablemente

Método de depreciación

La propiedad, mobiliario y equipos se deprecian utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada, cuyos años de vida son como sigue:

<u>Activo</u>	<u>Vida Útil</u>
Edificios	20 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de computo	3 años
Vehículos	4 años

Compañía no considera ningún valor residual para los activos excepto en los terrenos y edificios que están al valor de mercado, debido a que la depreciación de la totalidad del valor en libros es más conservador.

El método de depreciación, las estimaciones de vidas útiles y valor de mercado de la propiedad y equipos son revisadas y ajustadas si es necesario, en forma anual a la fecha de cierre de los estados financieros.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Retiro y venta

El costo y la depreciación acumulada de la propiedad, mobiliario y equipos retirados se reducen de las cuentas respectivas y la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio en el cual se origina la transacción.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

h) Arrendamientos

Un arrendamiento se clasifica en la fecha de inicio como un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo. Un arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de la Compañía se clasifica como un arrendamiento financiero.

Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable a la fecha de inicio de la propiedad arrendada o, si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos de arrendamiento se prorratan entre los cargos financieros y la reducción del pasivo por arrendamiento a fin de lograr una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo. Los cargos financieros se reconocen en los costos financieros en el estado de resultados. Un activo arrendado se deprecia a lo largo de la vida útil del activo. Sin embargo, si no existe una certeza razonable de que la Compañía no obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de la vida útil estimada más corta del activo y el plazo del arrendamiento.

Un arrendamiento operativo es un arrendamiento que no es un arrendamiento financiero. Los pagos de arrendamiento operativo se reconocen como un gasto operativo en el estado de ganancias o pérdidas en forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

i) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y los ingresos se puedan medir de manera confiable, independientemente del momento en que se reciba el pago.

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar, teniendo en cuenta los términos de pago definidos contractualmente y sin incluir impuestos o aranceles.

Los criterios para el reconocimiento de los ingresos se describen a continuación:

Venta de bienes

Los ingresos de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos las devoluciones, descuentos o rebajas comerciales y se reconocen en los resultados cuando se puede medir en forma fiable y es probable que los beneficios fluyan a la Compañía y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados o por posibles devoluciones de los bienes.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Prestación de servicios

Los ingresos por la prestación de servicios en el curso de las actividades ordinarias se miden por el valor razonable, en base a los servicios prestados deducidos las rebajas comerciales y se reconocen en los resultados cuando se puede medir en forma fiable y es probable que los beneficios fluyan a la Compañía y no hay incertidumbres importantes relativas a la derivación de costos asociados o por posibles ajustes en los precios de los servicios.

Ingresos de alquiler

Los ingresos por alquiler que surgen de los arrendamientos operativos de las propiedades se contabilizan linealmente sobre los términos del arrendamiento y se incluyen en los ingresos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa.

j) Deterioro en el valor de activos de larga vida

El deterioro de los activos de larga vida (mobiliario, equipos, activos intangibles, etc.) son revisados al cierre de los estados financieros, cuando existen eventos o cambios en las circunstancias que indican que el valor en libros es superior al valor que se obtendrá de la venta o por el uso de los activos. La pérdida por deterioro de los activos no financieros de larga vida cuando no existe un valor razonable se calcula inicialmente mediante la suma de los flujos de caja descontados que se esperan obtener como resultado de la utilización del activo.

Para los efectos de evaluación del deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existen flujos de caja identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

El importe recuperable es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor de uso.

Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento que refleje el costo medio ponderado del capital calculado conforme al riesgo asociado al país en el que opera la Compañía.

En el evento de que el valor recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) este se reduce a su valor recuperable, y una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados.

La base para la depreciación o amortización futura de los activos deteriorados debe tener en cuenta la reducción en el valor del activo como consecuencia de las pérdidas por deterioro acumuladas.

Cuando una pérdida por deterioro debe ser revertida en forma posterior, el valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su valor recuperable y el valor en libros no supera el valor en libros cuando se determinó la pérdida por deterioro para el activo (o de la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. En caso de existir, la reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados integrales.

Los activos no financieros que han sufrido deterioro se revisan para su posible ajuste de deterioro en cada periodo sobre el que se informa.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustados por el riesgo país y riesgo de negocio correspondiente.

En los ejercicios 2017 y 2016 no han existido indicios de deterioro de los activos.

k) Obligaciones por beneficios post empleo

Las obligaciones por beneficios post empleo constituyen provisiones de corto plazo, planes de beneficio definidos y beneficios por terminación anticipada.

Beneficios sociales de corto plazo

Los beneficios sociales de corto plazo constituyen otros beneficios adicionales a los sueldos y salarios pagados en forma mensual y que legalmente están establecidos en los contratos de trabajo o por las leyes laborales y que son exigibles dentro del año corriente, los cuales se acumulan y se contabilizan en los resultados del período y se disminuyen por los pagos o por el exceso en las provisiones, los cuales se registran en los resultados del período.

Adicionalmente a lo antes mencionado las disposiciones laborales vigentes establecen que los empleados y trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades del año, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

Planes de beneficios definidos

El Código de Trabajo de la República del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder los siguientes beneficios:

- i. Jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía.
- ii. Una compensación del 25% del salario por cada año de servicio, la cual se calcula en base al sueldo o salario vigente al momento de su retiro.

La Compañía establece reservas para estos beneficios en base a estudios actuariales efectuados por una empresa especializada. El método actuarial utilizado por el especialista para el cálculo es el "costeo de crédito unitario proyectado" y las provisiones se calculan en base a la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento de los bonos corporativos de la moneda de circulación en el país, las variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para las obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes.

La compañía para el cálculo de las provisiones de Jubilación Patronal y Beneficios por Desahucio utiliza la tasa de descuento determinado para la Superintendencia de Compañías, lo cual difiere de lo requerido por las NIIFs y la diferencia no es material para la Compañía.

El incremento del costo laboral y de los intereses de estas provisiones se registran en los resultados del año y el efecto positivo o negativo en el nivel de las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra en el patrimonio como otros resultados integrales y los pagos son deducidos de la provisión.

**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Beneficios por terminación anticipada

Los beneficios por terminación anticipada se originan en el momento en el que el empleador decide terminar el contrato de prestación de servicios laborales en forma anticipada. La Compañía provisiona cuando existe la posibilidad real de una disminución de sus actividades o por una reestructuración de sus operaciones; en el evento de que no se origine por lo eventos antes mencionados y en los casos fortuitos los beneficios establecidos en la leyes laborales para la terminación anticipada se registran en los resultados en el momento que se originan.

l) Provisiones - pasivos acumulados

Las Compañía reconocen las provisiones cuando: (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos actuales o pasados relacionados con sus actividades, (ii) es probable que se necesite una salida de recursos para liquidar una obligación actual en el futuro; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión constituyen la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Las provisiones de largo plazo son determinadas a través del descuento de los flujos de efectivo futuros previstos a una tasa de interés de mercado relacionada con el valor temporal del dinero. La actualización del descuento de los valores provisionados es reconocido como gasto financiero.

El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

m) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido de conformidad con las leyes tributarias vigentes en la República del Ecuador.

Impuesto a la renta corriente

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corrientes se miden por los importes recuperables o exigibles a la autoridad tributaria del año.

El impuesto sobre la renta corriente del activo y pasivo se calcula utilizando las tasas aplicables, para los distintos tributos; que estén determinadas en la ley, reglamentos y disposiciones tributarias vigentes a la fecha de corte de los estados financieros sobre el que se informa y estos se contabilizan en los resultados del período.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del activo y pasivo producto de las diferencias temporarias originadas entre los saldos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros de acuerdo a las NIIFs y la base contable fiscal, a la fecha de cierre del período en el que se informa.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles que se estima sean compensables en el futuro y los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias imponibles.

El valor de los activos por impuesto diferido contabilizados se revisa al cierre de los estados financieros sobre el cual se informa y se reducen en el momento en que se determinan que no existen ganancias imponibles futuras que permitan que esos activos sean utilizados total o parcialmente.

Los activos por impuesto diferido no reconocidos contablemente en los estados financieros se evalúan en cada fecha de cierre de los estados financieros y se reconocen en la medida en que exista la evidencia de ganancias imponibles futuras permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha en que se determina la existencia de las diferencias temporarias y que están vigentes en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, su reglamento y demás disposiciones legales tributarias vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del resultado se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuestos diferidos se reconocen en una relación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe el derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

El activo y pasivo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

Otros impuestos

Impuesto sobre las ventas por los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar o que corresponda pagar, se presenta como una cuenta por cobrar o por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Otros

La Compañía revisa al cierre de sus estados financieros: (i) las decisiones tomadas en las declaraciones de impuestos de años anteriores referente a aquellas situaciones en las que las disposiciones legales tributarias aplicables se encuentran sujetas a interpretación; y, (ii) los casos en los cuales las autoridades tributarias determinaron valores adicionales por impuestos y que están en proceso de impugnación. En los eventos que considere necesarios constituye provisiones cuando fuera apropiado.

n) Reconocimiento costos y gastos de operación

Los costos y gastos de operación se reconocen en los resultados por el método devengado y cuando los productos y servicios son provistos, independientemente del momento en que se paguen.

La Compañía presenta sus costos y gastos por su naturaleza. Dicha información es más fiable y relevante que el método de la función del gasto debido a la naturaleza de la entidad, sector en el cual se desempeña y uso de información histórica comparable reportada en años anteriores.

o) Gastos financieros

Los gastos por intereses directamente atribuibles a la construcción de un activo que necesariamente requieren de un periodo sustancial de tiempo para su uso, se capitalizan como parte del costo de los respectivos bienes. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el periodo en que se incurren.

p) Resultado por acción

El resultado integral por acción se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El promedio de acciones en circulación en el 2017 y 2016 fue de 12,000 de US\$ 1 cada una.

NOTA 3 – USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las políticas establecidas por la Compañía nota 2 y las NIIFs requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes registrados en los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, los cuales tienen un efecto en los ingresos y gastos durante el periodo sobre el que se informa. Las estimaciones, juicios y suposiciones se basan en la experiencia de la Administración y otros factores, incluyendo expectativas razonables de los eventos futuros en función de los eventos y circunstancias. Las estimaciones contables, por definición, raramente pueden ser iguales a los resultados reales.

Las estimaciones, juicios y suposiciones que tienen un riesgo significativo que pueden dar lugar a un ajuste material a los importes en libros dentro del ejercicio financiero son las siguientes:

• **Provisiones para el deterioro de activos financieros**

La Compañía en forma anual realiza una revisión del valor de los activos financieros y evalúa si existen riesgos sobre la recuperación de los mismos y en base a este análisis se realiza una provisión para el deterioro de los mismos.

La Compañía considera que no amerita realizar ninguna provisión a la fecha de preparación de los estados financieros para los activos financieros es razonable.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- **Provisiones para obsolescencia de inventarios.**

La Compañía en forma anual realiza el ajuste de los inventarios al "Valor Neto Realizable – VNR" y adicionalmente realiza una revisión de la antigüedad y rotación de los inventarios y en base a este análisis se realiza una provisión para los inventarios de lenta rotación cuya antigüedad es superior a un año.

La Compañía considera que el monto de la provisión a la fecha de preparación de los estados financieros para los inventarios es razonable.

- **Estimación de las vidas útiles de las depreciaciones del mobiliario y equipo y amortización de los activos intangibles.**

El mobiliario y equipos y los activos intangibles; se contabilizan al costo y se deprecian y amortizan por el método de línea recta y en base a las vidas útiles estimadas, las cuales son revisadas en forma anual, los cambios tecnológicos, el uso extensivo, entre otros factores pueden cambiar las estimaciones del método de depreciación y amortización; las vidas útiles pueden afectar estas estimaciones.

La Compañía considera que el método de depreciación y amortización; y las vidas útiles son razonables y existe evidencia de algún deterioro tecnológico.

- **Deterioro de activos de larga vida**

La Compañía al finalizar cada período contable, analiza sus resultados y operaciones para validar el valor de los activos de larga vida y determinar si existen indicios de que dichos activos han sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo, para lo cual se estiman los flujos de efectivo (valor de uso) de forma independiente; por ende la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro, con cargo a resultados y son revertidas en los resultados cuando se produce un cambio en las estimaciones

- **Beneficios post empleo**

El cálculo actuarial efectuado por un especialista externo es en base al método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos. En el cálculo se utilizan las siguientes suposiciones demográficas y financieras.

- Suposiciones demográficas acerca de las características de los empleados actuales y pasados que puedan recibir los beneficios. Las suposiciones demográficas son: (i) tasa promedio de sueldos a largo plazo; (ii) tasa interés actual; (iii) tasa descuento financiero; (iv) tasa inflación anual; (v) tasa de rendimiento de los activos de plan.
- Suposiciones financieras, tienen relación con los siguientes elementos: (a) la tasa de descuento; y, (b) los niveles de beneficio a satisfacer a los empleados y salarios futuros.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

• **Estimación para cubrir litigios**

La Entidad reconoce, obligaciones de aquellos sucesos de tipo legal o implícito para la Compañía; estos sucesos son reconocidos cuando:

- La entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado.
- Cuando sea probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos o beneficios económicos, para liquidar la obligación; y,
- El importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

Se reconoce la provisión como un pasivo en el estado de situación financiera y como un gasto en el estado de resultados del período.

• **Provisiones**

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha de cierre, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

• **Impuesto a la renta diferido**

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

La tasa de impuesto a la renta usada para determinar los activos y pasivos por impuestos diferidos es calculada aplicando la tasa de impuesto a la renta vigente a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Los activos por impuesto a la renta diferidos, se deben reconocer en el balance general, los activos diferidos de impuesto a la renta que se derivan de las pérdidas tributarias no amortizadas, el tratamiento contable de las inversiones en desarrollo y los beneficios laborales de largo plazo las cuales requieren ser evaluados por la administración para definir la probabilidad de que la Compañía pueda generar suficientes ganancias gravables en ejercicios futuros, a fin de utilizar los activos diferidos del impuesto a la renta reconocidos.

Las suposiciones sobre la generación de ganancias gravables futuras dependen de las estimaciones realizadas por la Administración de los flujos de efectivo futuros. Las cuales se basan en los flujos de efectivo proyectados de las operaciones (que se ven afectados por los volúmenes de producción y ventas, precios del petróleo, reservas, costos de operación, costos de abandono, gastos de capital, dividendos y otras operaciones de gestión del capital) y el criterio sobre la aplicación de las leyes tributarias existentes. En la medida en que los flujos de efectivo futuros y las ganancias gravables difieran significativamente de las estimaciones, podría verse afectada la capacidad de la Compañía de realizar los activos diferidos netos del impuesto a la renta reportado.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 4 – NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA VIGENTES A PARTIR DEL 2016 Y 2017

Las nuevas normas y enmiendas que son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y 2017; la naturaleza y el efecto de estos cambios se describen a continuación. Aunque estas nuevas normas y enmiendas se aplicaron por primera vez en 2016 o 2017, puede que no tengan un impacto material en los estados financieros anuales de las compañías. La naturaleza y el impacto de cada nueva norma o enmienda se describen a continuación:

Normas	Impacto y aplicación
<p>NIIF 14 Cuentas de Diferencias Regulatorias</p> <p>La NIIF 14 es una norma opcional que permite continuar aplicando la mayoría de sus políticas contables existentes para los saldos de las cuentas de diferimiento regulatorio en su primera adopción de las NIIF para las actividades y transacciones que son reguladas.</p> <p>Las Compañías que preparan sus estados financieros de acuerdo a IFRS y que no están involucrados en ninguna actividad regulada por tarifa, esta norma no es aplicable.</p>	<p>Esta norma no tiene impacto en la Compañía.</p>
<p>Modificaciones a la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos: Contabilidad de Adquisiciones de Intereses</p> <p>La enmienda a la NIIF 11 requieren que un operador de un negocio en conjunto responsable de la compra de una participación en una operación conjunta, en la que la actividad de la operación conjunta constituya un negocio, debe aplicar la NIIF 3 Combinaciones de Negocios para la contabilidad de combinación de negocios. Además, se ha agregado una exclusión del ámbito de aplicación de la NIIF 11 y especifica que las enmiendas no aplican cuando las partes tienen el control conjunto, incluyendo la empresa que está bajo control común de la misma parte de la controladora final.</p> <p>Las modificaciones se aplican tanto a la adquisición del interés inicial en un negocio en conjunto, como a la adquisición de intereses adicionales en la misma operación conjunta.</p>	<p>Las modificaciones no tienen efecto en la Compañía.</p>
<p>Enmiendas a la NIC 16 y la NIC 38: Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización</p> <p>Las enmiendas a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo y la NIC 38 Activos Intangibles, aclaran que los ingresos reflejan un patrón de beneficios económicos que se generan al operar un negocio (del cual el activo es una parte) en lugar de los beneficios económicos que se consumen mediante el uso del activo.</p> <p>Como resultado, un método de depreciación y amortización basado en ingresos no puede utilizarse para depreciar la propiedad, planta y equipo, y sólo puede utilizarse en circunstancias muy limitadas para amortizar activos intangibles.</p>	<p>Las enmiendas no tienen efecto en la Compañía.</p>

Normas	Impacto y aplicación
<p>Enmiendas a la NIC 16 y a la NIC 41 Agricultura: Plantas portadoras</p> <p>Las modificaciones cambian los requerimientos contables para los activos biológicos que cumplen con la definición de plantas portadoras. Los activos biológicos que cumplen con la definición esta definición de acuerdo con las enmiendas ya no estarán dentro del alcance de la NIC 41 Agricultura; en cambio se aplicará la NIC 16.</p> <p>Después del reconocimiento inicial, las plantas portadoras de acuerdo a la NIC 16 se medirán al costo acumulado (antes de su madurez) y utilizando el modelo de costo o revaluación (después de su madurez).</p> <p>Las enmiendas requieren que los productos que crecen en las plantas portadoras permanecerán en el alcance de la NIC 41, medidos a su valor razonable menos los costos de venta. Las subvenciones gubernamentales relacionadas con las plantas portadoras, se aplicará la NIC 20 Contabilidad para Subvenciones Gubernamentales.</p>	<p>Las enmiendas no tienen efecto en la Compañía.</p>
<p>Enmiendas a la NIC 27: Método de la Participación en Estados Financieros Separados</p> <p>Las enmiendas permiten a las entidades utilizar el método de participación (Valor de Participación Patrimonial "VPP") para contabilizar las inversiones en subsidiarias, empresas conjuntas y asociadas en los estados financieros separados.</p> <p>Las entidades que ya aplican las NIIF y optan por cambiar el método de participación en sus estados financieros separados deben aplicar ese cambio de forma retroactiva.</p>	<p>Los cambios no tienen efecto en la Compañía.</p>
<p>NIIF 7 Instrumentos Financieros: Divulgaciones</p> <p><i>i) Contratos de servicios</i></p> <p>La enmienda aclara que un contrato de servicio que incluya una comisión puede constituir la participación continua en un activo financiero. Una entidad debe evaluar la naturaleza de la comisión y el acuerdo, contra la guía para la participación continúa en la NIIF 7, con el fin de evaluar si las revelaciones son requeridas. La evaluación de los contratos de servicios que constituyen una participación continua debe hacerse de forma retrospectiva.</p> <p>Sin embargo, no es necesario proporcionar las revelaciones requeridas para cualquier período que comience antes del período anual en el cual la entidad aplique primero las enmiendas.</p>	

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Normas	Impacto y aplicación
<p>ii) <i>Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados</i></p>	
<p>La enmienda aclara que los requerimientos de revelación adicional no se aplican a los estados financieros intermedios condensados, a menos que tales revelaciones proporcionen una actualización significativa a la información reportada en el informe anual más reciente.</p>	
<p>Enmiendas a la Iniciativa de Divulgación de la NIC 1</p>	<p>Estas modificaciones se aplican prospectiva.</p>
<p>Las enmiendas a la NIC 1 aclaran, en lugar de cambiar significativamente, los requisitos existentes de la NIC 1. Las enmiendas aclaran:</p>	
<ul style="list-style-type: none">• Los requisitos de materialidad de la NIC 1• Las partidas individuales específicas que pueden desglosarse en el estado de resultados o en el de "Otros Resultados Integrales-ORI" y en el estado de situación financiera.• La flexibilidad que las entidades tienen en cuanto al orden en que presentan las notas para los estados financieros.• La revelación de los ORI de las compañías asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de participación.	
<p>Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación</p>	<p>Estas modificaciones no tienen efecto en la Compañía.</p>
<p>Las enmiendas abordan cuestiones que han surgido al aplicar la excepción de las entidades de inversión NIIF 10 Estados Financieros Consolidados. Las enmiendas a la NIIF 10 aclaran que la exención de presentación de estados financieros consolidados se aplica a una entidad matriz que es una subsidiaria de una entidad de inversión, cuando la entidad de inversión mide todas sus subsidiarias a su valor razonable.</p>	
<p>Asimismo, las enmiendas a la NIIF 10 aclaran que sólo se consolida una subsidiaria de una entidad de inversión que no es una entidad de inversión y que presta servicios de apoyo a la entidad de inversión. Todas las demás filiales de una entidad de inversión se valoran al valor razonable. Las enmiendas a la NIC 28 Inversiones en asociadas y Negocios en Conjunto permiten al inversor, al aplicar el método de participación, la medición del valor razonable aplicada por la entidad de inversión a sus asociadas, negocios en conjunto.</p>	
<p>NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas - Enmiendas a la NIC 12</p>	<p>Las entidades están obligadas a aplicar las enmiendas de forma retroactiva. Estas enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2017 y</p>

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Normas	Impacto y aplicación
Sin embargo, en la aplicación inicial de las enmiendas, la variación del patrimonio de apertura del primer período comparativo puede ser reconocida en las utilidades retenidas iniciales (o en otro componente del patrimonio, según corresponda), sin asignar el cambio entre las utilidades retenidas iniciales y otros componentes del patrimonio. Las entidades que aplican este cambio deben revelar esta situación.	permite la aplicación anticipada.

Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

NOTA 5 -- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un resumen de los instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
Activos Financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	137,436	316,307
Cuentas por cobrar - comerciales	594,057	570,033
Pasivos Financieros:		
Cuentas por pagar - proveedores	<u>1,711,694</u>	<u>1,905,874</u>

Las políticas contables significativas; el método adoptado y los criterios para el reconocimiento para la medición y la base sobre la que se reconocen ingresos y gastos, respecto de cada clase de activos y pasivos financieros se detallan en la nota 2 – d).

Los valores en libros de las cuentas antes mencionados y sus valores razonables al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son como sigue:

	<u>Valor Razonable</u>		<u>Valor en Libros</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos Financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	137,436	316,307	137,436	316,307
Cuentas por cobrar- comerciales	<u>566,443</u>	<u>546,686</u>	<u>594,057</u>	<u>570,033</u>
Pasivos Financieros:				
Cuentas por pagar - proveedores	<u>1,618,441</u>	<u>1,810,817</u>	<u>1,711,694</u>	<u>1,905,874</u>

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Valor razonable

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Las técnicas utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos se describen en la nota 2 (e).

La Compañía ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros

Los activos y pasivos financieros líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

- Instrumentos financieros a tasa fija

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

Los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros presentados en el estado de situación financiera son similares a los valores de mercado.

NOTA 6 – OBJETIVOS Y POLITICAS DE GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

a) Objetivos y políticas de administración de riesgo financiero

La Compañía por la naturaleza de sus actividades, está expuesta a riesgos de crédito, tasa de interés, liquidez y tipo de cambio, los cuales son monitoreados constantemente a fin de identificar y medir y sus impactos y establecer los límites y controles que reduzcan los efectos en los resultados de la Compañía. El proceso de evaluación y control de los riesgos en el negocio es crítico para la rentabilidad y la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo.

El proceso de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria. La estructura de gestión de riesgos tiene como base los Accionistas y la Gerencia de la Compañía, Gerencia General y Contraloría que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(i) Accionistas

Los accionistas son los responsables del enfoque general para el manejo de los riesgos, proporcionan los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgos de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

(ii) Gerencia General

La Gerencia General es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos, la cual proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

b) Mitigación de riesgos

La Gerencia General y Financiera identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación con todos los departamentos.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado controla el valor justo de los instrumentos financieros por los cambios en los precios de mercado, los cuales dependen de las variaciones de la tasa de interés, tasa de cambio y otros riesgos de precios, entre los cuales está el riesgo de patrimonio.

Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en bancos y las obligaciones con bancos.

El sector textil ecuatoriano enfrenta alta competencia debido a la importación legal e ilegal de productos similares de países asiáticos, de Colombia y Perú; la Compañía continúa esforzándose por mantener el mercado y su calidad a bajos costos.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés permite evaluar y monitorear el valor justo de los instrumentos financieros, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado está principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda de largo plazo por las tasas de interés variables.

La Compañía evalúa periódicamente la exposición de la deuda de corto y largo plazo frente a los cambios en la tasa de interés, considerando sus expectativas propias respecto de la evolución futura de tasas.

Los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 revelados en la nota 5 no están expuestos al riesgo de tasas de interés.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros. La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito.

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del balance general y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

Año 2017	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 año a 5 años	Total
Activos Financieros:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	137,436	-	-	-	-	137,436
Cuentas por cobrar - comerciales	<u>221,624</u>	<u>107,878</u>	<u>38,823</u>	<u>19,775</u>	<u>205,957</u>	<u>594,057</u>
Pasivos Financieros:						
Cuentas por pagar - proveedores	<u>852,646</u>	<u>13,885</u>	<u>5,402</u>	<u>80,957</u>	<u>758,804</u>	<u>1,711,694</u>
<hr/>						
Año 2016						
Activos Financieros:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	316,307	-	-	-	-	316,307
Cuentas por cobrar - comerciales	<u>332,360</u>	<u>17,710</u>	<u>38,917</u>	<u>18,389.00</u>	<u>162,657</u>	<u>570,033</u>
Pasivos Financieros:						
Cuentas por pagar - proveedores	<u>959,680</u>	<u>76,719</u>	<u>44,733</u>	<u>194,289</u>	<u>630,453</u>	<u>1,905,874</u>

Riesgo de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el balance general son:

- (i) Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y
- (ii) Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

El índice deuda-patrimonio, neto ajustado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivo, neto	2,299,191	2,382,448
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(137,436)</u>	<u>(316,307)</u>
Deuda Neta	<u>2,161,755</u>	<u>2,066,141</u>
Patrimonio, neto	<u>119,366</u>	<u>91,468</u>
Índice deuda - patrimonio, neto	<u>18.11</u>	<u>22.59</u>

El riesgo de capital de la Compañía esta controlado debido a que el principal acreedor es una Compañía relacionada y de los mismos accionistas.

Riesgo de crédito

La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades operacionales principalmente por el efectivo y equivalentes de efectivo- depósitos con bancos, inversiones, cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar y otros instrumentos financieros.

En lo referente al efectivo y otros equivalentes de efectivo en bancos e instituciones financieras y que corresponden a operaciones de corto plazo y de liquidez inmediata, el riesgo se monitorea a través de las calificaciones requeridas por los Organismos de Control, las cuales son periódicas y son realizadas por terceros (independientes) especializados y calificados por los entes de control.

El riesgo crediticio es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía. La calidad crediticia del cliente se evalúa en forma permanente. Los cobros pendientes de los clientes son supervisados. La máxima exposición al riesgo crediticio a la fecha de presentación del informe es el valor de cada clase de activos financieros.

La Compañía ha establecido una política de riesgo, para el otorgamiento de créditos a los clientes que incluye:

- Revisión y análisis de la información recabada de Fuentes publicadas o de terceros de acuerdo con parámetros establecidos por la Administración de la Compañía.
- Aprobación por parte de la Gerencia General y Contraloría General, del plazo de crédito.

La Compañía ha definido en su política de calificación de crédito, que las entidades del sector público no serán sujetas a análisis de crédito, ni restricción en los cupos, ya que el plazo de cobro estará definido en los términos y condiciones contractuales.

La Compañía establece una estimación para deterioro de valor, que representa su mejor estimado de las pérdidas a incurrir en relación con los activos financieros y no financieros objeto

**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

al riesgo de crédito. Esa estimación considera la pérdida máxima determinada con base a una evaluación de los mismos.

c) Instrumentos de derivados

La Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no mantiene derivados financieros.

NOTA 7 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo	406	137
Banco (1)	<u>137,030</u>	<u>316,170</u>
	<u>137,436</u>	<u>316,307</u>

(1) Los saldos de Bancos constituyen depósitos en Bancos domiciliados en Ecuador y la categoría de calificación de la entidad financiera de acuerdo a las publicaciones requeridas por la Superintendencia de Bancos es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Pacífico S.A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA	AAA-
Banco de la Producción Produbanco S.A.	<u>AAA-</u>	<u>AAA-</u>

NOTA 8 – CUENTAS POR COBRAR – COMERCIALES

Los saldos al 31 de diciembre del 2017 y 2016 de cuentas por cobrar se detallan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes:		
Relacionados (Ver nota 22)	194,692	159,453
Terceros	<u>399,365</u>	<u>410,580</u>
	594,057	570,033
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	<u>(43,373)</u>	<u>(43,373)</u>
	<u>550,684</u>	<u>526,660</u>

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

La antigüedad de las cuentas por cobrar de cada uno de los segmentos de operación de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

<u>Categoría</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Por vencer	140,936	265,008
Vencidas		
De 0 hasta 30 días	80,688	67,352
De 31 hasta 60 días	56,611	12,464
De 61 hasta 90 días	51,267	5,246
De 91 hasta 120 días	24,198	25,311
De 121 hasta 180 días	14,625	13,606
De 180 hasta 360 días	19,775	18,389
De 361 - en adelante	<u>205,957</u>	<u>162,657</u>
Total cuentas por cobrar	<u>594,057</u>	<u>570,033</u>

NOTA 9 – CUENTAS POR COBRAR – OTRAS

Los saldos al 31 de diciembre del 2017 y 2016 de las otras cuentas por cobrar se detallan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Empleados y trabajadores	20,614	22,675
Anticipo jubilación patronal	18,000	18,000
Otras	-	40
	<u>38,614</u>	<u>40,715</u>

NOTA 10 – INVENTARIOS

El inventario al 31 de diciembre de 2017 y 2016 constituye los siguientes saldos:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Producto terminado	835,371	958,973
Provisión deterioro inventario	(77,544)	(23,409)
	<u>757,827</u>	<u>935,564</u>

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 11 – PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPOS

Los saldos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la propiedad, mobiliario y equipo de la Compañía, son como sigue:

	31 de diciembre de 2017			31 de diciembre de 2016		
	Costo histórico	Depreciación acumulada	Neto	Costo histórico	Depreciación acumulada	Neto
Depreciables:						
Edificios	919,999	(10,458)	909,541	640,199	(10,458)	629,741
Muebles y Enseres	55,274	(54,780)	494	55,274	(54,780)	494
Equipo de oficina	2,350	(920)	1,430	1,870	(920)	950
Vehículos	11,307	(11,307)	-	11,307	(11,307)	-
	<u>988,930</u>	<u>(77,465)</u>	<u>911,465</u>	<u>708,650</u>	<u>(77,465)</u>	<u>631,185</u>

El saldo de los edificios al 31 de diciembre del 2017 y 2016 incluye el ajuste por US\$ 279.800 correspondiente a la revalorización efectuada en base a los avalúos determinados por el perito valuador y cuyo efecto se contabilizó en la cuenta superávit por revalorización. El valor determinado para el ajuste está acorde a los precios referenciales del mercado.

El movimiento de los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	Depreciables				
	Edificios	Muebles y Enseres	Muebles y equipos de oficina	Vehículos	Total
Costo					
Saldo al 31 de diciembre de 2016	640,199	55,274	1,870	11,307	708,650
Adiciones	-	-	480	-	480
Adiciones por reavalúo	279,800	-	-	-	279,800
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>919,999</u>	<u>55,274</u>	<u>2,350</u>	<u>11,307</u>	<u>988,930</u>
Depreciación acumulada					
Saldo al 31 de diciembre de 2016	(10,458)	(54,780)	(920)	(11,307)	(77,465)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>(10,458)</u>	<u>(54,780)</u>	<u>(920)</u>	<u>(11,307)</u>	<u>(77,465)</u>
Propiedad, planta y equipo neto al 31 de Diciembre de 2017	<u>909,541</u>	<u>494</u>	<u>1,430</u>	<u>-</u>	<u>911,465</u>

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES

Los saldos al 31 de diciembre del 2017 y 2016 de las cuentas por pagar proveedores, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por un valor de US\$ 1,711,694 y US\$ 1,905,874 respectivamente, corresponden en su mayoría a compañías relacionadas (ver nota 22) y tienen plazos de hasta 90 días.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 13 – PASIVOS LABORALES DE CORTO PLAZO

El saldo de los pasivos laborales al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

	2017	2016
Aportes y retenciones por pagar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social "IESS"	3,872	4,989
Otras cuentas por pagar personal	-	5,287
Provisiones beneficios sociales	7,088	7,090
	<u>10,960</u>	<u>17,366</u>

NOTA 14 – JUBILACIÓN PATRONAL Y BONIFICACIÓN POR DESAHUCIO

La Corte Suprema de Justicia mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, ratificó que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal tal como lo establece el Código de Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley del Seguro Social Obligatorio.

El Código del Trabajo establece que los empleados y trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios en forma continua o interrumpida, tienen derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieran cumplido veinte años o más y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido, tienen derecho a la parte proporcional de este beneficio.

Además el Código del Trabajo, establece que la Compañía tiene la obligación de otorgar a sus empleados y trabajadores a la terminación de la relación laboral una bonificación por desahucio equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

El movimiento de las provisiones para la Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio de los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	Provisión		Total
	Jubilación patronal	Bonificación por desahucio	
Saldo al 1 de enero del 2016	224,672	51,728	276,400
Incremento en la provisión por:			
Costo laboral	8,604	(1,261)	7,343
Costo financiero	2,419	4,209	6,628
Reversión de reserva	(10,788)		(10,788)
Pagos	(7,253)	(2,948)	(10,201)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>217,654</u>	<u>51,728</u>	<u>269,382</u>
Incremento en la provisión por:			
Costo laboral	63,227	12,691	75,918
Costo financiero	10,830	2,348	13,178
Reversión de reserva	-	(4,701)	(4,701)
Pérdida (ganancia) actuarial	(5,846)	(124)	(5,970)
Pagos	(9,206)	(145)	(9,351)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>276,659</u>	<u>61,797</u>	<u>338,456</u>

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El costo laboral es contabilizado en el gasto de ventas y en los gastos de administración, neto del monto por la disminución de las salidas, el costo financiero es parte de los intereses pagados y la pérdida (ganancia) actuarial es contabilizada en el patrimonio como otros resultados integrales.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios consultores.

Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el de "costeo de crédito unitario proyectado" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

El saldo de la reserva para jubilación patronal constituye la obligación que tiene la Compañía de reconocer una pensión a todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo.

De acuerdo a los estudios actuariales contratados por la Compañía, los que cubren a todos los empleados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de la jubilación patronal al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Valor presente de la reserva matemática actuarial:		
Trabajadores mayores a 25 años servicio	5,965	5,516
Trabajadores activos entre 20 y 25 años de servicio	3,030	4,306
Trabajadores activos entre 10 y 20 años de servicio	282	-
Trabajadores activos con menos de 10 años de servicio	652	1,720
	<u>9,929</u>	<u>11,542</u>

Las tasas utilizadas para la determinación de las reservas al 31 de diciembre del 2017 y 2016 son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa de descuento	5.36%	5.44%
Tasa de rendimientos financieros	N/A	N/A
Tasa de incremento salarial	1.37%	1.64%
Tasa de incremento de pensiones	N/A	N/A
Tasa de rotación (promedio)	-4.35%	0.00%
Tabla de mortalidad e invalidez	<u>TM IESS 2002</u>	<u>TM IESS 2002</u>

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El análisis de sensibilidad para variaciones en tasa de descuento y tasas de incrementos salariales es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Variación en OBD:		
Tasa de descuento -0,5%	61,766	61,021
Tasa de descuento +0,5%	61,834	60,955
Variación en OBD:		
Tasa de incremento salarial -0,5%	61,766	60,955
Tasa de incremento salarial +0,5%	<u>61,833</u>	<u>61,021</u>

La Compañía controla este riesgo actualizando la valuación actuarial cada año, por consiguiente, las variaciones entre las tasas y supuestos actuariales utilizados y los cambios efectivamente ocurridos se ajustan en base anual.

NOTA 15 – IMPUESTOS CORRIENTES POR RECUPERAR Y POR PAGAR

El saldo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de los impuestos corrientes por recuperar son como sigue:

<u>Por recuperar.</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto al Valor Agregado -IVA	6,756	4,747
Retenciones de (IVA)	-	559
Retención en la fuente (IR)	<u>15,775</u>	<u>18,179</u>
	<u>22,531</u>	<u>23,485</u>

El IVA corresponde a la diferencia entre el impuesto generado por las ventas y compras y el exceso es compensado en forma mensual y puede ser acumulado hasta 5 años y es objeto de la devolución previo reclamo respectivo para las retenciones del IVA realizadas por terceros.

Las obligaciones tributarias al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son como sigue:

<u>Por pagar.</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones de IVA	23,169	24,667
Retenciones en la fuente	<u>1,403</u>	<u>1,639</u>
	<u>24,572</u>	<u>26,306</u>

NOTA 16 – PATRIMONIO

Capital acciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de las acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son de 12,000.00 acciones de US\$ 1.00, cada una.

**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Reserva legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Resultados acumulados

- **Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF**

Los resultados de la adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas.

No será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

- **Superávit por revaluación propiedad, planta y equipo**

El saldo corresponde a la revalorización de las propiedades y equipos, determinados por un especialista, este saldo no puede ser distribuido a los accionistas y puede ser utilizado para absorber pérdidas y debe ser transferido a ganancias acumuladas al momento de su realización o de ser depreciado.

- **Resultados acumulados**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, conformado principalmente por utilidades de años anteriores.

NOTA 17 – VENTAS

Las ventas de los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016, constituyen transacciones ejecutadas con persona naturales domiciliadas en el Ecuador por la venta de los productos que comercializa la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por un valor de US\$ 2,756,547 y US\$ 2,716,500 respectivamente.

NOTA 18 – OTROS INGRESOS

La Compañía presenta otros ingresos por arriendos de locales al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por un valor de US\$ 30,090 y 39,780 respectivamente.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 19 – COSTO DE VENTAS

El costo de ventas del inventario de la Compañía, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está conformado por US\$ 2,339,511 y US\$ 2,314,769.

NOTA 20 – GASTOS DE VENTAS Y ADMINISTRACIÓN

Un detalle de los gastos de ventas y administración de los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

	2017		2016	
	Gastos administrativos	Gastos ventas	Gastos administrativos	Gastos ventas
Sueldos y beneficios sociales	322,162	-	263,648	-
Jubilación patronal y desahucio	24,689	-	-	-
Honorarios profesionales	4,565	-	12,290	-
Servicios profesionales	9,899	-	25,546	-
Mantenimiento y reparaciones	6,586	-	8,759	-
Seguros	4,534	104	4,744	2,473
Transporte y movilización	687	925	3,602	1,427
Gastos de oficina y otros	3,863	1,204	3,850	468
Combustibles y lubricantes	-	1,158	-	1,145
Arrendos y alicuotas	87,177	-	102,009	-
Impuestos, contribuciones y otros	6,958	-	9,317	-
Comisiones	-	15,099	-	17,684
Servicios básicos	15,543	-	18,291	-
Otros gastos menores	4,628	-	5,461	1,406
	<u>491,291</u>	<u>18,490</u>	<u>457,517</u>	<u>24,603</u>

NOTA 21 – IMPUESTO A LA RENTA

El gasto del impuesto a la renta de los años que terminaron el 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende lo siguiente:

	2017	2016
Corriente	<u>17,664</u>	<u>26,869</u>
Diferido	<u>61,556</u>	<u>-</u>

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Conciliación tributaria

El gasto del impuesto a la renta de los años que terminaron al 31 de diciembre de 2017 y 2016 difiere de la aplicación de la tasa del impuesto a renta del 25% a las utilidades contables debido a lo siguiente:

	Monto de las partidas		Impuesto a la renta	
	2017	2016	2017	2016
(Pérdida) del ejercicio	(64,811)	(45,757)	(14,258)	(10,067)
Gastos no deducibles	86,250	23,489	18,975	5,168
Utilidad (pérdida) tributaria	<u>21,439</u>	<u>(22,268)</u>	4,717	(4,899)
Impuesto a la renta Corriente			<u>4,717</u>	<u>(4,899)</u>
Anticipo de Impuesto a la Renta determinado			24,935	26,869
Exoneración - Decreto ejecutivo No. 210			(7,271)	-
Impuesto a la renta causado			<u>17,664</u>	<u>26,869</u>
Retenciones del ejercicio fiscal			(15,775)	(18,179)
Impuesto a la renta causado mayor al anticipo reducido			(6,756)	(4,747)
Crédito tributario a favor (Impuesto a pagar) de la compañía			<u>(4,867)</u>	<u>3,943</u>
Efecto de ajuste por impuesto diferido			61,556	-
Tasa de Impuesto a la renta efectiva			<u>82.39%</u>	<u>-120.66%</u>

El impuesto a la renta de la Compañía se calcula en forma anual al cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta veinte.

Las sociedades nuevas que se constituyan fuera de las zonas urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos, están exentas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años a partir de su constitución, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas antes mencionadas.

Están exentas del pago del impuesto a la renta, las nuevas inversiones productivas que se realicen en las provincias de Manabí y Esmeraldas en los tres años siguientes contados a partir de la vigencia de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016.

Tasa del impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta es del 22%; excepto en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o mayor al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tasa impositiva será del 25%.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Cuando la participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Adicionalmente la tarifa del 25% se aplicara a la base imponible de la sociedad que incumpla con el deber de informar la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año

Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina en forma anual y en base la base de la declaración del impuesto a la renta del año anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos, costos y gastos. El anticipo es compensado con el impuesto a la renta causado, siempre y cuando y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Se excluyen de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

Adicionalmente están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, Comercio e Inversiones hasta por un período de 5 años de operación efectiva, entendiéndose por tal a la iniciación de su proceso productivo y comercial.

Dividendos en efectivo

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos del impuesto a la renta.

La exención antes mencionada no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en Ecuador; al cual se debe realizar una retención de los dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado, el cual depende donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa del impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general del impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (22% o 25%).

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

La sociedad que distribuye los dividendos o utilidades que no ha informado sobre su composición accionaria se debe retener del impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si existiera un beneficiario efectivo residente en Ecuador.

La distribución anticipada de dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), se considerarán como pago anticipado de dividendos y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa del impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. La retención debe ser declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración del impuesto a la renta.

Enajenación de acciones y participaciones

Se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El Impuesto a la Salida de Divisas es del 5% y grava a las siguientes transacciones:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generadas en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), entre otros lo siguiente:

- Transferencia de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pago realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5,000.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Hasta por un año, los pagos por importaciones efectuadas por contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural ocurrido el 16 de abril de 2016 y que tengan domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas, pagos por bienes de capital no producidos en el Ecuador y que se destinen a procesos productivos o a la prestación de servicios ubicados en las zonas afectadas.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

Contribuciones especiales

En el año 2016 y por única sola vez de acuerdo con la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo del 2016, se establecieron ciertas contribuciones por una sola vez, entre las principales fueron:

- Contribución del 0.9% sobre el valor de bienes inmuebles existentes en Ecuador y que pertenezcan a sociedades residentes en el exterior, con avalúo catastral del año 2016 (1.8% cuando los propietarios estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición).
- Contribución del 0.9% sobre derechos representativos de capital y que pertenezcan a sociedades residentes en el exterior, con valor patrimonial proporcional del 31 de diciembre de 2015 (1.8% cuando los propietarios estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición).
- Contribución del 3% sobre la utilidad gravable de las sociedades correspondientes al ejercicio fiscal 2015.

Estas contribuciones especiales no podrán ser deducibles del impuesto a la renta. En el caso que el valor de dichas contribuciones especiales exceda al valor de la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

Impuesto diferido

Un resumen de las partidas e impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

Partida de impuesto diferido	Monto de las partidas		Impuesto a la renta	
	2017	2016	2017	2016
Propiedad, mobiliario y equipo				
Revalorización	<u>279,800</u>	<u>606,332</u>	<u>61,556</u>	<u>133,393</u>
Disminución del año / cargo al patrimonio			<u>61,556</u>	<u>-</u>

Para el cálculo de impuesto diferido se ha considerado la tasa del 25% para el 2017 y 2016.

El SERVICIO DE RENTAS INTERNAS mediante **Circular No. NAC-DGECCGC15-0000012**, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 653 del 21 de Diciembre del 2015, manifiesta que para propósitos tributarios se permite el registro contable de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los casos que establezca el reglamento y en caso de controversia entre las normas tributarias y las normas contables y financieras (NIIFs), prevalecerán las primeras.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El Servicio de Rentas Internas "SRI" en la circular antes mencionada establece lo siguiente:

- a. Los estados financieros constituyen la base para la presentación de las declaraciones de impuestos, así como para la presentación a los Organismos de Control (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y a la Superintendencia de Bancos).
- b. La Norma Internacional de Contabilidad No 12- Impuesto a las ganancias (NIC 12) y en la Sección 29 de la NIIF para PYMES establecen y requieren el reconocimiento, medición y revelación de los impuestos diferidos, sin embargo el SRI establece que únicamente se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se originen a partir del 1 de enero del 2015; a excepción de los efectos provenientes de las pérdidas y los créditos tributarios conforme la normativa tributaria vigente.
- c. Los pasivos por impuestos diferidos contabilizados, en cumplimiento del marco normativo tributario y por la aplicación de las NIIFs, se mantendrán vigentes para su respectiva liquidación.
- d. a tarifa del impuesto a la renta que se utilizará para la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos conforme lo establecen las NIIFs, será la establecida en la normativa tributaria.
- e. Los activos y pasivos por impuestos diferidos pueden ser recuperados o pagados posteriormente a través de la conciliación tributaria, deben ser reconocidos contablemente en el balance general, en la cuantía respectiva y en el momento adecuado, respetando las disposiciones tributarias vigentes y en las NIIFs mencionadas en la presente resolución según sea el caso.

Revisiones fiscales

El Servicio de Rentas Internas de acuerdo con disposiciones legales, tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años posteriores a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuestos. La Compañía no ha sido revisada hasta el 31 de diciembre de 2017.

NOTA 22 – PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de las cuentas por cobrar y pagar con compañías relacionadas es como sigue:

<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Relación</u>	<u>Tipo de transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sr. Fuad Dassum	Entidad del Grupo	Venta de inventarios	101,988	86,590
Inmobiliaria 18 Septiembre	Entidad del Grupo	Venta de inventarios	2,600	-
Varios	Entidad del Grupo	Venta de inventarios	90,104	72,863
			<u>194,692</u>	<u>159,453</u>
<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Relación</u>	<u>Tipo de transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lanafit S. A.	Entidad del Grupo	Compra de inventarios	931,009	870,654
Industrial Textilana S. A.	Entidad del Grupo	Compra de inventarios	763,187	1,019,409
			<u>1,694,196</u>	<u>1,890,063</u>

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 originaron los siguientes saldos en el estado de resultados y son como sigue:

2017	Lanafit S.A.	Industrial Textilana S.A.	18 de Septiembre	Textiles San Antonio S.A.	Total
Compras de productos terminados	98,875	2,360,492	31,050	-	2,490,417
Ventas de productos terminados	1,138	952	-	-	2,090

2016	Lanafit S.A.	Industrial Textilana S.A.	18 de Septiembre	Textiles San Antonio S.A.	Total
Compras de productos terminados	196,874	2,198,048	-	63,566	2,458,488
Ventas de productos terminados	1,074	887	-	-	1,961

Remuneraciones al personal clave

Las remuneraciones y beneficios percibidos por los ejecutivos principales de la administración de la compañía durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron US\$ 6,000 y US\$ 6,000 respectivamente.

NOTA 23 – PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Gobierno Ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de Diciembre de 2004, estableció que las Compañías que realicen operaciones con sus partes relacionadas domiciliadas en el exterior, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo y un estudio de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con partes relacionadas del exterior.

La Administración Tributaria mediante Resolución No. DGERC15-0000455 publicada en el Registro Oficial No. 878 de 25 de mayo de 2015, dispuso modificar el alcance para la presentación de información, incluyendo también a las transacciones realizadas con partes relacionadas locales y sus montos para el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2014. De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes las obligaciones en referencia al cumplimiento de precios transferencia son como sigue:

a) Informe Integral de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía por más de US\$15,000,000 (tienen la obligación de presentar un informe integral de precios de transferencia.

b) Anexo de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía entre US\$3,000,000 hasta US\$14,999,999 tienen la obligación de presentar la información suplementaria de Precios de Transferencia en un Anexo establecido por el SRI.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las compañías que realicen transacciones u operaciones (compras y/o ventas) que excedan el 50% del total de las transacciones son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales.

A la fecha de emisión de estos estados financieros las transacciones con partes relacionadas no exceden los límites para la presentación de información suplementaria de precios de transferencia.

NOTA 24 – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Compañía no presenta compromisos y contingencias futuros.

NOTA 25 – DIFERENCIAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS 2017

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017, difieren de los presentados al Servicio de Rentas Internas y los libros contables, tal como se presenta a continuación:

	Saldos al 31 de diciembre del 2017, previamente	Ajustes y reclasificaciones		Saldos al 31 de diciembre del 2017, informados
		Débito	Crédito	
Estado de Situación Financiera				
Activos corrientes:				
Otras cuentas de activo	749,265	-	-	749,265
Inventarios, neto de provisión para obsolescencia	811,962	-	54,135	757,827
Total activos corrientes	1,561,227	-	54,135	1,507,092
Activos no corrientes:				
Total activos no corrientes	911,465	-	-	911,465
Total activos	2,472,692	-	54,135	2,418,557
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
Pasivos corrientes:				
Total pasivos corrientes	1,766,786	-	-	1,766,786
Pasivos no corrientes:				
Pasivo por jubilación patronal y bonificación por desahucio	313,767	-	24,689	338,456
Total pasivo no corriente	508,716	-	24,689	533,405
Total pasivos	2,274,502	-	24,689	2,299,191
Patrimonio de los accionistas:				
Capital social	12,000	-	-	12,000
Reservas:				
Legal	6,000	-	-	6,000
Facultativa	118,122	-	-	118,122
Superavit por valuación de propiedades	802,282	-	-	802,282
Resultados acumulados:				
Ajustes adopción por primera vez de las NIIFs	(564,900)	-	-	(564,900)
Otros resultados integrales	(5,970)	-	-	(5,970)
Utilidades acumuladas	173,867	-	-	173,867
Perdidas acumuladas	(285,425)	54,135	-	(339,560)
Perdida del ejercicio	(57,786)	24,689	-	(82,475)
Total patrimonio de los accionistas, neto	198,190	78,824	-	119,366
Total pasivo y patrimonio de los accionistas	2,472,692	78,824	24,689	2,418,557

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	Saldos al 31 de diciembre del 2017, previamente Informados	Ajustes y reclasificaciones		Saldos al 31 de diciembre del 2017, Informados
		Débito	Crédito	
Estado de resultados integrales:				
Ventas	2,756,547	-	-	2,756,547
Costo de ventas	(2,339,511)	-	-	(2,339,511)
Gastos de operación:				
Gasto de venta	(18,490)	-	-	(18,490)
Gasto de administración	(466,602)	24,689	-	(491,291)
Total gastos operacionales	(485,092)	24,689	-	(509,781)
Pérdida neta de operación	(68,056)	24,689	-	(92,745)
Otros ingresos (egresos):				
Total otros ingresos, neto	27,934	-	-	27,934
Pérdida antes de impuesto a la renta	(40,122)	24,689	-	(64,811)
Impuesto a la renta corriente	(17,664)	-	-	(17,664)
Pérdida neta del año	(57,786)	24,689	-	(82,475)

Los ajustes a los estados financieros corresponden a la provisión de jubilación patronal y obsolescencia de inventario correspondientes al gasto del año

NOTA 26 – CONCILIACIÓN FLUJOS DE EFECTIVO

Un resumen de la conciliación del resultado integral, con el efectivo proveniente (utilizado) de los flujos de las actividades de operación de los años que terminaron el 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.

Estado de Flujos de Efectivo, continúa

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas del año 2016

	2017	2016
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo en las actividades de operación:		
Utilidad neta del año	(82,475)	(72,626)
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo en las actividades de operación:		
Jubilación patronal, bonificación por desahucio	24,689	(7,017)
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	17,664	-
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución (aumento) en activos:		
Activos financieros-cuentas por cobrar - comerciales	(24,024)	152,070
Impuestos corrientes	(21,972)	-
Otros activos corrientes	-	112,159
Servicios y otros pagos anticipados	-	556
Cuentas por cobrar - otras	125,703	(88,792)
Aumento (disminución) en pasivos:		
Acreedores financieros-cuentas por pagar - proveedores	(194,180)	273,773
Pasivos laborales	(18,700)	-
Obligaciones tributarias	(1,734)	-
Otras cuentas por pagar	(2,362)	(195,764)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	(178,391)	174,358

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 27 – NORMAS EMITIDAS AUN NO VIGENTES

Las normas e interpretaciones emitidas por Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board – “IASB” en inglés), que hasta la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía aún no son efectivas, se detallan a continuación:

NIIF 9 – Instrumentos financieros

En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de NIIF 9 “Instrumentos financieros”, la cual reemplaza a la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición” y todas las versiones anteriores de NIIF 9.

Esta norma recopila las tres fases del proyecto de instrumentos financieros:

- Clasificación y medición
- Deterioro
- Contabilidad de coberturas

La NIIF 9 es efectiva a partir del 1 de enero de 2018 y permite la aplicación anticipada, excepto en el tratamiento y contabilización de las coberturas, cuya aplicación es retrospectiva de los aspectos considerados en esta norma, sin embargo la información comparativa no es obligatoria. Para la contabilización de coberturas, generalmente se aplican los requisitos de manera prospectiva, con algunas limitadas excepciones.

La Compañía adoptará esta norma a partir de la fecha que entra en vigencia y no restablecerá la información comparativa. La Compañía realizará un análisis detallado del impacto de los tres principales aspectos de la NIIF 9 durante el año 2018. El análisis que se llevará a cabo se realizará con la información disponible al 31 de diciembre del 2018 y que eventualmente pudiera tener cambios derivados en la información, fecha en la cual entra en vigencia esta norma.

La Compañía no espera un impacto significativo en su estado de situación financiera y patrimonio, excepto por la aplicación de los requerimientos de valoración de deterioro detallados en la NIIF 9. La Compañía realizará el análisis de los efectos de la provisión de las pérdidas esperadas, que resulten en un impacto en las cuentas de patrimonio.

La Compañía a partir de la vigencia de esta norma, realizará los cambios en la clasificación de sus instrumentos financieros.

El análisis de los tres segmentos antes mencionados es como sigue:

(a) Clasificación y medición

La Compañía no espera un impacto significativo en sus estados financieros producto de la implementación de los requisitos de NIIF 9 para la clasificación y medición de sus instrumentos financieros.

Los préstamos y las cuentas por cobrar se mantienen para recibir los flujos de efectivo contractuales y se espera que generen flujos de efectivo para la Compañía y analizó las características de los flujos de efectivo contractuales de estos instrumentos financieros y concluyó que cumplen con los criterios para la medición a través de costo amortizado bajo NIIF 9, por lo tanto, no se requiere efectuar una reclasificación para estos instrumentos.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(b) Deterioro

La NIIF 9 requiere que se reconozca las pérdidas crediticias esperadas de todos sus activos financieros, ya sea sobre una medición del deterioro esperado en los siguientes 12 meses o por toda la duración del activo financiero, sobre un análisis individual o colectivo del riesgo de crédito esperado (pérdida futura esperada). La Compañía está analizando la aplicación del enfoque simplificado de un modelo matemático para el registro de las pérdidas esperadas de los saldos de cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales; por lo que espera que los efectos en la provisión de deterioro, que resulten de este proceso no tengan un impacto en las cuentas de patrimonio.

(c) Contabilidad Coberturas

La Compañía no tiene coberturas al 31 de diciembre del 2017.

NIIF 15 Ingresos ordinarios de contratos con clientes

La NIIF 15 publicada en mayo de 2014 y modificada en abril de 2016, establece un nuevo modelo de cinco pasos para la contabilización de los ingresos producto de contratos con clientes. El ingreso de acuerdo con esta norma se reconoce por el valor que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.

Esta nueva norma deroga todas las normas anteriores relativas al reconocimiento de ingresos y requiere la aplicación retroactiva total o parcial para los ejercicios que inician el 1 de enero de 2018 o posteriormente. La Compañía tiene previsto adoptar esta norma en la fecha efectiva que entra en vigencia utilizando el enfoque simplificado. La Compañía realizará una evaluación de esta norma, para establecer el diagnóstico de adopción. El negocio de la Compañía es, la promoción y comercialización de servicios y paquetes exequiales y afines

Durante el año 2017, la Compañía no realizó la evaluación preliminar de impactos por la aplicación de esta norma, en el año 2018 se evaluará los impactos detallados a continuación:

(a) Venta de bienes

Los acuerdos con clientes en los que generalmente se espera que la venta de bienes principalmente venta de espacios, sea la única obligación de desempeño, no se espera que la adopción de NIIF 15 tenga impacto en los estados financieros.

La Compañía determinará el reconocimiento de ingresos cuando el cliente obtiene el control del bien, lo cual sucede al momento de la entrega de estos, por lo que el ingreso se reconocerá en un momento específico durante la transacción, conforme se lo ha efectuado de acuerdo a la política contable vigente.

(b) Consideración variable – Descuentos por saldos o rebajas

No existen acuerdos con clientes que les proporcionen un derecho de devolución, descuentos comerciales o descuentos por volumen.

La Compañía efectuara un análisis de estas consideraciones variables de acuerdo a NIIF 15.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(c) Prestación de servicios

La Compañía presta principalmente servicios y paquetes exequiales y afines

La Compañía actualmente reconoce los ingresos por servicios en base al grado del avance o progreso de los servicios prestados a la fecha del balance. De acuerdo a la NIIF 15, la asignación se hará en base a los precios de venta independientes relativos. Como resultado, la asignación de la contraprestación y, en consecuencia, dado que dicho reconocimiento es permanente a lo largo del contrato, se estimará el efecto del reconocimiento del ingreso con relación a sus ventas.

La Compañía concluyó que los servicios prestados a sus clientes se satisfacen a lo largo del tiempo dado que el cliente recibe y consume simultáneamente los beneficios provistos por estos servicios, por tanto de acuerdo a NIIF 15, la Compañía reconocerá sus ingresos por prestación de servicios a lo largo del tiempo de la transacción en lugar de en un punto del tiempo. Al aplicar un método de porcentaje de ejecución, la Compañía reconoce ingresos y cuentas por cobrar comerciales, ya que la recepción total del servicio no está condicionada a la finalización exitosa de este servicio. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía se encuentra evaluando el impacto de esta norma en la prestación de servicios.

(d) Anticipos recibidos de clientes y componente de financiamiento significativo

La Compañía recibe anticipos a corto plazo de sus clientes y estos se presentan como parte de otras cuentas por pagar. Sin embargo, en ocasiones específicas la Compañía puede recibir anticipos a largo plazo de los clientes. Conforme a la política contable vigente, la Compañía presentará tales anticipos como otras cuentas por pagar en el estado de situación financiera, sobre las cuales no se calculan intereses sobre los anticipos recibidos a largo plazo bajo la política contable actual.

De acuerdo a NIIF 15, la Compañía debe determinar si existe un componente de financiamiento significativo en sus contratos, al inicio del contrato y determina el período entre la fecha de transferencia del bien o servicio a un cliente y la fecha de pago en el caso de que esta sea a un año o más.

Los anticipos recibidos de clientes a corto plazo no están sujetos a la identificación del componente de financiamiento significativo.

La Compañía no tiene contratos importantes con clientes que contienen un componente de financiamiento significativo debido al período de tiempo entre el momento en que el cliente paga por los bienes y servicios y la Compañía los transfiere al cliente.

(e) Consideraciones para agente y principal

La NIIF 15 requiere la evaluación en el caso de que la Compañía controle un bien o servicio especificado antes de que se transfiera al cliente.

La Compañía estimará el cumplimiento de las transacciones.

(f) Requisitos de presentación y revelación

Los requerimientos de presentación y revelación de NIIF 15 son más detallados que en las NIIFs actuales. Los requisitos de presentación son un cambio significativo con respecto a la práctica actual e incrementan significativamente el volumen de revelaciones requerido en los estados financieros de la Compañía. Muchos de los requisitos de revelación en NIIF 15 son nuevos y la Compañía evaluará el impacto de algunos de ellos.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NIIF 16 – Arrendamientos

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 "Arrendamientos", CINIIF 4 "Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento", SIC – 15 "Arrendamientos operativos – Incentivos" y SIC – 27 "Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento" y esta norma entra en vigencia en enero del 2019 y puede aplicarse en forma anticipada, conjuntamente con la NIIF 15 Ingresos ordinarios de contratos con clientes. Un arrendatario puede optar por aplicar la norma de forma retroactiva total o mediante una transición retroactiva modificada. Las disposiciones transitorias de la norma permiten ciertas exenciones.

La NIIF 16 establece el reconocimiento, valoración, presentación e información a revelar de contratos de arrendamiento y requiere que los arrendatarios contabilicen todos sus contratos bajo un único modelo de balance similar a la contabilización actual de los contratos de arrendamiento financiero de la NIC 17. La norma incluye dos exenciones en el reconocimiento de los arrendamientos por los arrendatarios, los arrendamientos de activos de bajo valor y los contratos de arrendamiento de hasta 12 meses.

De acuerdo a esta norma el arrendatario a la fecha de inicio de un arrendamiento, reconocerá el pasivo total por los pagos a realizar y un activo por los derechos de usar el activo arrendado. Los arrendatarios deben desagregar el gasto por intereses correspondiente al pasivo por el arrendamiento y el gasto por la amortización del derecho de uso.

Los arrendatarios también estarán obligados a reevaluar el pasivo por el arrendamiento cuando existen cambios en el contrato de arrendamiento por ejemplo: cambio en el plazo del arrendamiento, en los pagos de arrendamiento futuros por cambios en un índice o tasa utilizada para determinar esos pagos.

El arrendatario generalmente reconocerá el valor de la reevaluación del pasivo por el arrendamiento como un ajuste al activo por el derecho de uso.

La contabilidad del arrendador de acuerdo a la NIIF 16 no modifica sustancialmente respecto a la contabilidad actual de la NIC 17, los arrendatarios continuarán clasificando los arrendamientos con los mismos principios de clasificación de la NIC 17 y registrarán dos tipos de arrendamiento: arrendamientos operativos y financieros.

La NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y los arrendadores incluyan informaciones a revelar más extensas que las estipuladas en la NIC 17.

Durante el segundo semestre del año 2018 la Compañía iniciará el proceso de evaluación, diagnóstico y medición de los impactos por la aplicación de NIIF 16.

NIC 40 – Propiedades de inversión

Las modificaciones a esta norma puntualizan cuando una entidad debe transferir los inmuebles, incluyendo los que están en construcción o desarrollo a propiedades de inversión o desde está a otras clasificaciones en los estados financieros.

Las modificaciones establecen que el cambio de uso ocurre cuando el inmueble cumple, o no cumple con las características de una propiedad de inversión y si existe evidencia para el cambio por su uso o destino. Un cambio en las intenciones no proporciona evidencia para el cambio de uso.

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las modificaciones se aplican en forma prospectiva en o después del inicio cada ejercicio en el que la entidad aplique por primera vez estas modificaciones. Una entidad debe volver a evaluar la clasificación de la propiedad mantenida en esa fecha y, si corresponde, reclasificar la propiedad para reflejar las condiciones existentes en esa fecha. La aplicación retroactiva de acuerdo a la NIC 8 se permite únicamente hacerlo sin utilizar información obtenida en forma posterior.

Estas modificaciones son aplicables a partir de los ejercicios que inician el 1 de enero de 2018 o posteriormente, y se permite su aplicación anticipada. La Compañía estima que esta norma no tendrá efectos sobre los estados financieros, ya que no posee propiedades de inversión ni estima poseerlas en el futuro.

CINIIF 23 – Tratamientos de los Impuestos a los ingresos

Esta interpretación aclara la contabilización del impuesto sobre las ganancias cuando existen tratamientos tributarios por una incertidumbre que afecta la interpretación de la NIC 12 y no se aplica a impuestos o gravámenes fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye específicamente los requisitos relacionados con intereses y sanciones que se pudieran derivar.

La Interpretación específicamente menciona los siguientes aspectos:

- Una entidad tiene que considerar las incertidumbres fiscales por separado. - Las hipótesis que hace una entidad sobre si va a ser revisado el tratamiento fiscal por las autoridades fiscales.
- Establece cómo una entidad determina el resultado fiscal, las bases fiscales, las pérdidas pendientes de compensar, las deducciones fiscales y los diferentes tratamientos impositivos.
- Cómo la entidad considera los cambios en los hechos y circunstancias.

Una entidad debe analizar si considera cada incertidumbre fiscal por separado o junto con una o más incertidumbres fiscales, en el análisis se debe establecer el mejor enfoque para la resolución de la incertidumbre. La interpretación es efectiva para los ejercicios que inician el 1 de enero de 2019 o posteriores, pero se permiten determinadas exenciones en la transición. La Compañía aplicará la interpretación desde su fecha efectiva.

Debido al entorno tributario complejo, la aplicación de esta Interpretación puede afectar a los estados financieros y las revelaciones requeridas. En adición, la Compañía podría tener que implantar procesos y procedimientos para obtener la información necesaria para aplicar de manera correcta la Interpretación.

Existen otras modificaciones que se aplican por primera vez en el año 2018 y en adelante; sin embargo, de acuerdo a la conclusión de la gerencia, estas normas no tienen impacto alguno en los presentes estados financieros separados de la Compañía.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 17 – Contratos de seguro	1 de enero del 2021
NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF – Eliminación de exenciones a corto plazo para quienes las adoptan por primera vez	1 de enero del 2018
NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Aclaración de que la valoración de las participadas al valor razonable con cambios en resultados es una elección de forma separada para cada inversión	1 de enero del 2018

COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de seguro - Modificaciones a la NIIF 4	1 de enero del 2018
CINIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero del 2018
NIIF 2 – Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero del 2018
NIIF 10 y NIC 28: Ventas o aportaciones de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	No se ha definido aún

NOTA 28 – RECLASIFICACIONES

Los saldos de los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2016, han sido reclasificados para propósitos comparativos con los del año 2017, con el objeto de presentar consistentemente.

NOTA 29 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 8 de mayo de 2018, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.



Sr. Fuad Alberto Dassum
Representante Legal



Ligia Ruiz
Contadora General