

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

Al 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas del año 2017

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 lo que va del año 2018 presenta una relativa estabilidad, debido a: (i) al incremento de los ingresos petroleros a partir del segundo semestre, debido a que el precio del barril de petróleo, el cual de acuerdo a las proyecciones del 2019 se espera que el promedio este arriba de los US\$50 por barril, lo cual le permitirá al Gobierno tener un flujo de ingresos adicional; y, (ii) a ciertas acciones que el Gobierno ha tomado y que se describen en los párrafos siguientes.

El Gobierno actual desde mayo del 2017 eliminó ciertas medidas adoptadas por el Gobierno anterior 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. El cambio de gobierno, ha generado nuevas expectativas, en la parte comercial y en el marco legal, debido a que en la consulta popular realizada en el primer trimestre del 2018, le facilitó la implementación de algunas reformas entre las cuales está la eliminación del impuesto a la plusvalía; la reelección indefinida y el cambio en algunas autoridades de control y en el área de jurídica.

El Gobierno actual ha manifestado que existe un alto endeudamiento y que no existen los recursos para continuar con los planes de gobierno y atender los pagos pendientes tanto a proveedores, así como los pagos de los tramos de deuda. 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 (esta medida fue eliminada por requerimiento de la Comunidad Andina); y, (iii) un arancel diferenciado para ciertos productos importados.

El Gobierno con el objeto de atraer nuevas inversiones promulgo la Ley Orgánica de Fomento Productivo y la Ley Orgánica de Reactivación Económica y Fortalecimiento, en las cuales se establecen varias reformas y se han establecido algunos beneficios tributarios para las nuevas inversiones en las cuales se establecen exenciones de impuestos a la generación de empleo, para la reinversión de las utilidades, así como a las inversiones en sectores estratégicos y geográficos.

El Gobierno actual se encuentra analizando alguna estrategias y está en conversaciones con los Organismos Multilaterales y el Fondo Monetario Internacional y ha manifestado que para el presupuesto del año 2019 necesita de financiamiento adicional para cubrir el déficit fiscal y que está en proceso de elaboración de un plan económico en el cual se defina las alternativas para reducir (a) el alto endeudamiento; (b) el déficit de caja y del presupuesto fiscal; y, (c) la reducción del gasto corriente, para lo cual inicio una disminución gradual a los subsidios de la gasolina; a la fecha de emisión de los estados financieros plan económico integral no ha sido difundido ni aprobado.

La relativa estabilidad económica ha generado en ciertos sectores económicos: (1) un incremento en el volumen de sus operaciones; (b) una buena rotación de los inventarios y en la cobranza de los clientes; y, (c) incremento en la rentabilidad; por lo que la situación financiera, liquidez y rentabilidad ha mejorado.

La falta plan económico completo y las medidas económicas tomadas generan cierta incertidumbre, a pesar de la relativa estabilidad. La Administración está analizando y evaluando nuevas alternativas, con el objeto de continuar con sus operaciones.

Aspectos operacionales

La Compañía en los últimos años ha incurrido en pérdidas constantes, debido a la disminución de sus volúmenes de ventas, debido a: (i) la alta competitividad en el sector textil local; (ii) la importación de productos de menor costo; (iii) al ingreso al país de productos de forma fraudulenta; y, (iv) por los altos costos de operación; estas situaciones han originado pérdidas en los tres (3) últimos años por US\$248,168; además de las situaciones antes mencionadas la disminución de los ingresos también se debe a la crisis originada por los efectos de la reducción de la economía ecuatoriana que afecta al poder adquisitivo del consumidor, estas situaciones han afectado los ingresos de la Compañía, lo cual no le ha permitido operar en punto de equilibrio. La Compañía a pesar de esta situación aún mantiene un patrimonio positivo a pesar de que la Compañía no reconoció los ajustes por los efectos de la jubilación Patronal del año 2018, lo cual le permite mantenerse como negocio en marcha.

La Compañía para mitigar esta situación se encuentra en proceso de implementación de los siguientes procesos:

- Efectuó el cierre de varios puntos de venta que no son rentables.
- Reducción de personal y especialmente con mayor antigüedad.
- Transferencia de inventarios a otras compañías relacionadas en las cuales los productos tienen mejor rotación.
- El control y reducción de los gastos de operación.

Los accionistas estiman que las acciones que están en proceso originaran un equilibrio en su flujo de operación en el corto y mediano plazo y adicionalmente el principal pasivo es compañías relacionadas que eventualmente podría ser capitalizado total o parcialmente.

NOTA 2 – BASES DE PRESENTACIÓN

Las bases para la preparación y presentación de los estados financieros es como sigue:

a) 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" nombre y 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 de 2018 y han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

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

Los estados financieros del período que terminó el 31 de diciembre del 2018 de acuerdo a NIIFs fueron aprobados por la administración el 5 de junio del 2019, y se estima que los estados financieros serán aprobados sin modificaciones por los accionistas.

b) 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.

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.

c) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los terrenos y edificaciones que se registran al valor del avalúo determinado en base a los valores establecidos por un perito especializado; las provisiones para deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y de 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.

d) 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 en la moneda antes mencionada, excepto cuando existen saldos o transacciones en otras monedas.

e) Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes

La Compañía 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 periodo 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 periodo mínimo de doce meses después del cierre del periodo 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 periodo 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 periodo sobre el que se informa.
- Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.
- Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

NOTA 3 –RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros son como sigue:

a) 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, utiliza lo establecido en estas 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 los valores razonables utiliza información de mercados observables, siempre cuando esta sea confiable, tal como lo requieren las NIIFs. 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.

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

La información o variables que se utilizan para medir el valor razonable de un activo o pasivo, pueden clasificarse en uno de los niveles 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 forma periódica revisa si se es necesario realizar transferencias de los activos y pasivos que se reconocen en los estados financieros a valor razonable entre los niveles de jerarquía antes mencionados, 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). 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 resumen en la nota 7.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

c) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros de activos y pasivos financieros se clasifican de acuerdo con las características de cada instrumento financiero, tal como lo requiere la NIIF 9 "Instrumentos Financieros (el cambio en la política contable se describe en la nota 5). La clasificación depende del propósito para el cual se generan o adquieren los activos o se contrataron los pasivos.

Activos financieros

Medición inicial

Los activos financieros constituyen instrumentos que generan flujo de efectivo para la Compañía, de acuerdo con sus actividades o por la compra de estos instrumentos.

Los activos financieros inicialmente se registran generalmente al costo de adquisición más cualquier costo imputable a la transacción y que deben ser reconocidos como parte del activo y se registran como activos a valor razonable. La diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable se reconoce se reconocerá como ganancia o pérdida únicamente en los casos de que el valor razonable sea de un mercado activo confiable.

El principal activo financiero de la Compañía constituye los deudores comerciales generados por las transacciones que realiza en el curso normal de sus operaciones y otras cuentas por cobrar, los cuales constituyen pagos fijos y determinables y no tienen una cotización de mercado bursátil, estos activos constituyen la principal fuente de flujos de efectivo de la Compañía.

Medición posterior

Los activos financieros posteriormente a su medición inicial se clasifican de acuerdo con su modelo de negocio y a las características contractuales del flujo de efectivo de los activos financieros y de acuerdo a la NIIF 9 los clasifica en: (i) costo amortizado; (ii) valor razonable con cambios en otro resultado integral; y, (iii) valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se registran como se describe a continuación:

- Costo amortizado

Los activos financieros - deudores comerciales y las otras cuentas por cobrar no comerciales que cumplen con las características de un instrumento financiero se registran a costo amortizado, cuando sus plazos son mayores a los 90 días y no incluyen ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés fijas, se calcula el interés implícito para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva.

Los saldos de las cuentas por cobrar cuyo plazo contractual de cobro hasta de un año o menos se clasifican como activos corrientes y aquellas cuyos plazos son mayores a un año se clasifican como activos no corrientes.

El cálculo del interés implícito se efectúa en base a la tasa de interés de los pasivos por financiamiento de la Compañía o el publicado por el Banco Central del Ecuador en sus boletines oficiales para préstamos otorgados por el sistema financiero Ecuatoriano.

- Valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales "ORI"

Los activos financieros a valor razonable constituyen activos en las cuales existe la intención de negociar o recuperar liquidez y no tienen una clasificación a costo amortizado o activos financieros a valor razonable con cambios en el "ORI"; estos activos financieros se actualizan a valores razonables y el ajuste por la actualización se reconoce en el estado de resultados del periodo en el cual se origina la variación.

Los intereses y descuentos que generan estas inversiones se contabilizan tal como se describe en la política de ingresos.

- Valor razonable con cambios en los resultados

Los activos financieros a valor razonable constituyen títulos y valores o cuentas por cobrar propias en las cuales existe la intención de negociar o recuperar liquidez en plazos cortos; estos activos financieros se actualizan a valores razonables y el ajuste por la actualización se reconoce en el estado de resultados del periodo en el cual se origina la variación.

Los intereses y descuentos ganados de los activos financieros se registran como ingreso financiero en el estado de resultados tal como se explica en la política de reconocimiento de ingresos

Bala de activos financieros

Un activo financiero es dado de baja cuando:

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

- (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.

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos se reconocen cuando existe un acuerdo contractual y se registran al valor acordado de pago más los costos atribuibles – valor razonable.

Los pasivos financieros constituyen: préstamos y cuentas por pagar con acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, que cumplen con la característica de instrumento financiero, los cuales corresponden a transacciones por bienes o servicios adquiridos del curso normal de los negocios que están 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.

Los pasivos financieros se registran: (a) al valor razonable; y, (b) al costo amortizado.

Los pasivos financieros a costo amortizado principalmente corresponden a:

- a) Los préstamos a tasas fijas de interés y los cuales no contemplan ningún reajuste periódico.
- b) Las cuentas por pagar cuyo plazo de pago es mayor a los 90 días y no incluyen ninguna tasa de interés.

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.

Medición posterior

Los pasivos financieros a valor razonable se ajustan en forma posterior, el cual conjuntamente con los intereses se registran en los resultados de periodo.

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 periodo.

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.

d) Provisión para pérdidas esperadas de los activos financieros

La Compañía periódicamente realiza una evaluación si existe en los activos financieros un deterioro por posibles pérdidas en su valor contable y para lo cual efectúa lo siguiente:

- En los activos financieros generados por la Compañía y en los cuales no existen una calificación de terceros (evidencia objetiva y competente si un activo o grupos de activos se encuentran deteriorados o se esperan pérdidas futuras como resultado de un evento o eventos que afectan al valor registrado inicialmente y siempre), la compañía utiliza el método simplificado para la determinación de las posibles pérdidas esperadas, para lo cual considera para el cálculo los siguientes indicadores:
 - (i) dificultades financieras de los deudores por sector económico;
 - (ii) deterioro de los índices macroeconómicos;
 - (iii) tasa de morosidad;
 - (iv) La existencia de garantías;
 - (v) El valor del dinero en el tiempo; y,
 - (vi) probabilidad de que existan quiebras, reestructuraciones de deudas.
- Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar en las cuales existe una calificación externa (evidencia específica del deterioro) apropiada y competente de que el riesgo de cobro o existe una disminución en los flujos a recibir la provisión se determina en función de esta información.

La Compañía en base a lo antes mencionado reconoce la provisión para las pérdidas esperadas, tal se menciona a continuación:

- La estimación de las pérdidas esperadas se reconoce en la cuenta de provisión y en el estado de resultados integrales en el período en el cual se determina que existe deterioro en la recuperación de los flujos, el valor provisionado se acredita en el estado de resultados integrales. La pérdida esperada se determina en base al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados de acuerdo a la tasa de interés efectiva de los activos financieros mas los índices de morosidad y macroeconómicos del sector.
- Las provisiones de las pérdidas esperadas de un activo en la cual existe una fuente externa de información se reconoce entre la diferencia del importe en libros del activo y el valor estimado por el ente externo.

- Las pérdidas esperadas de los activos financieros contabilizados a valor razonable con cargo a Otros Resultados Integrales "ORI" se registran en las cuentas de patrimonio de ORI y se registran en los resultados en el momento que se realizan o se dan de baja cuando no existen probabilidades reales de recuperación y no existen garantías reales que cubran el activo deteriorado.

- Los castigos de los activos en los cuales existe una provisión se disminuyen de la provisión y en caso de que existan excedentes se registran en los resultados en el período en que se determina.

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

- Las recuperaciones en el valor de los activos financieros cuyo valor fue disminuido se registran en los resultados cuando dicho evento ocurre.

Los intereses ganados se devengan sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a fin de medir la pérdida por deterioro del valor.

e) Inventarios, neto de provision deterioro

Los inventarios se registran como sigue:

- La materia prima, material de embalaje al costo de adquisición.
- Los inventarios procesados (producto en proceso o producto terminado) incluyen en el costo de los materiales, la mano de obra directa más los gastos de indirectos de fabricación en base a la capacidad de producción normal; e, incluye también los otros costos incurridos para dejar en condiciones necesarias para la venta neto de descuentos atribuibles
- Los inventarios en tránsito se contabilizan al costo de los valores incurridos.

El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina por el método promedio ponderado y se ajustan al Valor Neto Realizable "VNR".

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 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 se reconocen en los resultados del año en que se determina el exceso de provisión.

f) Propiedad y equipos

Medición y reconocimiento

La propiedad, 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.

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios o instalaciones en que puedan estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

Las revalorizaciones de los terrenos se realizaron en forma periódica (entre 3 a 5 años), fecha de apertura por adopción de las NIIF, lo cual fue determinado por un perito calificado con base en el valor razonable a esa fecha. Sin embargo no se estableció la periodicidad de la misma 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 del 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, planta y equipo 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 y equipos se deprecian utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada, cuyos años de vida son como sigue:

Activo		Vida Útil
Edificios	Muebles y enseres	20 años
Equipo de comput		10 años
Vehículos		3 años
		4 años

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

Los edificios no son depreciados debido a que los valores en libros se ajustan al valor de mercado o realización y además tienen una antigüedad superior a los 50 años.

Retiro y venta

El costo y la depreciación acumulada de la propiedad 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.

Arrendamientos

Un arrendamiento se clasifica en la fecha de inicio como un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo.

Arrendamiento financiero

Un arrendamiento que transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de la Compañía se clasifica como un arrendamiento financiero.

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

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 bajo la modalidad de arrendamiento financiero el arrendatario deprecia el activo a lo largo de su vida útil. Cuando no existe la 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.

Arrendamiento operativo

El arrendamiento operativo es cuando el arrendador no transfiere todos los derechos y riesgos del bien arrendado y únicamente concede los derechos de uso al arrendatario.

Los pagos de arrendamiento operativo por el arrendatario se reconocen como un gasto operativo en el estado de ganancias o pérdidas en forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Ingresos de alquiler

Los ingresos por alquiler por el arrendamiento de bienes de su propiedad y que son operativos se contabilizan linealmente sobre los términos del arrendamiento y se incluyen en los ingresos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa.

h) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y se puedan medir de manera confiable, independientemente del momento en que se reciba el pago. Los ingresos se miden al valor razonable en base los términos de pago definidos contractualmente entre las partes y sin incluir impuestos o aranceles. La principal fuente de las operaciones de la Compañía son todos sus acuerdos de ingresos, ya que es el deudor principal en todos los acuerdos de ingresos, tiene libertad de precios y también está expuesto a riesgos de crédito.

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

Venta de bienes

La venta de bienes principalmente constituyen la venta de artículos textiles diversos (telas y confecciones) y los ingresos se reconocen cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad han sido transferidos al comprador, generalmente al momento de la entrega de los bienes. Los ingresos por la venta de bienes se miden al valor de la contraprestación recibida o por cobrar, neto de devoluciones y bonificaciones, descuentos comerciales y bonificaciones por volumen.

Prestación de servicios

Los ingresos por la prestación servicios en el curso de las actividades ordinarias se miden por el valor razonable, en base al avance o progreso de los servicios prestados a la fecha del balance 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 y no existen dudas con respecto a la recuperación de los importes adeudados.

i)

Deterioro en el valor de activos de larga vida

Los activos de larga vida corresponden a terrenos, edificios, maquinaria, equipos, etc. y el deterioro es revisado 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 reversión de deterioro en cada periodo sobre el que se informa.

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 2018 y 2017 no han existido indicios de deterioro de los activos de larga vida.

j)

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.

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

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.

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.

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.

k) 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.

ii) 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

El impuesto sobre la renta corriente 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 periodo.

Impuesto a la renta diferido

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

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 revisan 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 futura que permitan que esos activos por impuesto diferido 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 que 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.

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

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 Compañía 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.

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.

m) 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 Compañía, sector en el cual se desempeña y uso de información histórica comparable reportada en años anteriores.

n) 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.

o) Resultado por acción

El resultado por acción se calcula teniendo en cuenta el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El total de acciones en circulación valoradas en un US\$ 1 cada una, para el año 2018 y 2017 fueron de 12,000.

NOTA 4 – USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las políticas establecidas por la Compañía en la 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 pérdidas esperadas en 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 y a los cálculos se realiza una provisión para el deterioro de los mismos.
La Compañía considera que el monto de la provisión a la fecha de preparación de los estados financieros para los activos financieros es razonable.
- **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.

- **Revalorización de propiedades y equipos.**
La propiedad y equipo se registra al costo, excepto por los terrenos y edificaciones que se registran al valor de avalúo efectuado por un perito especializado y considera que el valor determinado revela el valor de mercado.

- **Estimación de las vidas útiles de las depreciaciones de las propiedades y equipos**
La propiedad y equipos se registran al costo, excepto por los terrenos y edificios que se registran al valor de avalúo efectuado por perito especializado y considera que el valor determinado revela el valor del mercado.

La propiedad, mobiliario y equipos de deprecia por el método de línea recta y en base a las vidas útiles estimadas y las cuales son revisadas en forma anual, los cambios tecnológicos, el uso extensivo, entre otros, factores que pueden cambiar las estimaciones del método de depreciación y de las vidas útiles pueden afectar estas estimaciones.

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

La Compañía considera que el método de depreciación 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.

- **Estimación para cubrir litigios**

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

- La Compañía tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado.
- Cuando sea probable que la Compañía 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.

- **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.

• **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.

NOTA 5 – CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES

Las principales normas e interpretaciones emitidas por Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board – “IASB” en inglés), que están en vigencia a partir del 1 de enero del 2018 y cuyos cambios en las políticas contables a partir del 1 de enero del 2018 son como sigue:

NIIF 9 – Instrumentos financieros

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

Los cambios en la política y tratamiento a los instrumentos financieros están relacionados con lo siguiente:

- Clasificación y medición
- Deterioro
- Contabilidad de coberturas

Los principales cambios de los aspectos antes mencionados se resumen a continuación:

Activos financieros:

El principal cambio de la NIIF 9 con relación a la NIIC 39 es en la clasificación y medición de los activos financieros, las cuales se resumen a continuación:

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

Política Contable Anterior

Clasificación y medición:

Los activos financieros de acuerdo con la NIC 39 se clasifican de acuerdo con la intención económica e inicialmente se registran al costo mas los gastos imputables a la transacción y se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Para negociar;
- b) Disponibles para la venta;
- c) Mantenidas hasta su vencimiento; y,
- d) Préstamos y cuentas por cobrar.

Con excepción de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar, las inversiones para negociar y disponibles para la venta se ajustan a valor razonable y el ajuste se reconoce en el los resultados del periodo.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se registran al costo y las ganancias se reconocen al momento de su realización, con excepción del deterioro que es considerado como permanente que se reconoce en los resultados.

Los préstamos y cuentas por cobrar se reconocen al costo amortizado y el ingreso se reconoce por el Método de la Tasa de Interés Efectiva.

Deterioro de Activos financieros

El cambio contable entre la NIC 39 y la NIIF 9 es como sigue:

Política Contable Anterior

Las pérdidas por el deterioro de acuerdo con la NIC 39 se reconocen cuando existe un deterioro real en base a las condiciones económicas y las garantías obtenidas de los deudores.

Cambio Contable Requerido

En base a la NIIF 9 los activos financieros se registran costo mas los gastos incurridos y la diferencia con el valor razonable se registra como en los resultados cuando el valor razonable es de un mercado de valores activo y se clasifican de acuerdo al modelo de negocio a las características de la generación de los flujos de efectivo y los clasifica en las siguientes categorías:

- a) Costo amortizado;
- b) Valor razonable con cambios en otros resultados integrales "ORI"; y,
- c) Valor razonable con cambios en los resultados.

Los aspectos contables de cada una de las categorías se describen en la nota 2.

El principal cambio es el registro contable en el patrimonio de las ganancias o pérdidas contables en los valores razonables con cambios en el "ORI".

Cambio Contable Requerido

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).

Pasivos financieros:

El tratamiento contable para los pasivos financieros entre lo establecido por la NIIF 9 con relación a la NIIC 39 no existen diferencias importantes.

Coberturas

La Compañía no tiene instrumentos de cobertura al 31 de diciembre del 2017 y 2018, por ende no existe impacto en las operaciones.

El análisis efectuado por la Compañía en base a la información disponible al 31 de diciembre del 2017 y que tiene cambios derivados en el año 2018, fecha en la que entra en vigencia esta norma, son como sigue:

Clasificación		Anterior de acuerdo NIC 39		Nueva en base a la NIIF 9		Saldos según libros	
		Costo amortizado	Costo amortizado	Costo amortizado	181,962	137,436	594,057
		Costo amortizado	Costo amortizado	Costo amortizado	490,540	137,436	594,057
		Costo amortizado	Costo amortizado	Costo amortizado	1,715,659	1,711,694	896
		Costo amortizado	Costo amortizado	Costo amortizado	10,009	1,711,694	896
		Cuentas por cobrar - comerciales	Cuentas por cobrar - comerciales	Cuentas por cobrar - comerciales	181,962	137,436	594,057
		Cuentas por pagar proveedores	Cuentas por pagar proveedores	Cuentas por pagar proveedores	1,715,659	1,711,694	896
		Cuentas por pagar - otras	Cuentas por pagar - otras	Cuentas por pagar - otras	10,009	1,711,694	896
		Pasivos financieros:	Pasivos financieros:	Pasivos financieros:	1,715,659	1,711,694	896
		Activos financieros:	Activos financieros:	Activos financieros:	181,962	137,436	594,057
		Efectivo y equivalentes de efectivo	Efectivo y equivalentes de efectivo	Efectivo y equivalentes de efectivo	181,962	137,436	594,057
		Cuentas por cobrar - comerciales	Cuentas por cobrar - comerciales	Cuentas por cobrar - comerciales	490,540	137,436	594,057
		Costo amortizado	Costo amortizado	Costo amortizado	181,962	137,436	594,057
		Costo amortizado	Costo amortizado	Costo amortizado	490,540	137,436	594,057
		Costo amortizado	Costo amortizado	Costo amortizado	1,715,659	1,711,694	896
		Costo amortizado	Costo amortizado	Costo amortizado	10,009	1,711,694	896

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

(c) Consideración variable:

– **Derechos de devolución**

El giro del negocio de la Compañía ofrece el derecho de devolución a sus clientes, los cuales se origina por fallas, productos que no corresponden a lo pactado y por situaciones de insolvencia de clientes y distribuidores. Los cuales según la política de la compañía se afecta directamente al período en el cual se produce dichas devoluciones y no a la venta directamente no efectuada.

El monto de devoluciones no es importante por lo que no es necesario un ajuste de acuerdo a lo requerido por las NIIF 15.

– **Descuentos por saldos o rebajas**

La Compañía de acuerdo a sus operaciones y a su estrategia comercial ofrece descuentos o rebajas, los cuales se reconocen como reducción del ingreso al momento de la venta.

– **Anticipos recibidos de clientes y componente de financiamiento significativo**

La Compañía no recibe anticipos a corto plazo de sus clientes; por ende no existe ningún efecto en los estados financieros.

– **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 estima que en todas las transacciones que realiza la Compañía cumple con el papel de principal.

La Compañía de acuerdo al análisis del impacto de esta norma en los estados financieros, no ha considerado necesario ajustar en forma retrospectiva los estados financieros.

Otros cambios o modificaciones en la NIIFs

Existen otros cambios o modificaciones a las NIIFs que no tienen ningún cambio en las políticas contables vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2018.

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 6 – 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:

NIIIF 16 – Arrendamientos

La NIIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 "Arrendamientos", CINIIIF 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 NIIIF 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 NIIIF 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. Eje. 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 NIIIF 16 no modifica sustancialmente respecto a la contabilidad actual de la NIC 17, los arrendatarios clasificarán los arrendamientos con los mismos principios de clasificación de la NIC 17 y registrarán dos tipos de arrendamiento: arrendamientos operativos y financieros.

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

La Compañía a la fecha de emisión de los estados financieros se encuentra en el proceso de evaluación, diagnóstico y medición de los impactos por la aplicación de NIIIF 16 y considera que no tiene impactos significativos.

Otras Normas o Modificaciones e Interpretaciones

- CINIIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.
- Modificaciones NIIIF 9 - Pago Anticipado con Compensación Negativa.
- Modificaciones a la NIC 28 - Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos.
- Modificaciones NIC 19 - Modificación, Reducción o Liquidación de un Plan.
- Modificaciones al Marco Conceptual en las Normas NIIIF.
- NIIIF 17 Contratos de Seguros.

La Compañía no espera que las nuevas normas o modificaciones antes mencionadas no tengan un impacto significativo sobre los estados financieros.

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

NOTA 7 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017, constituyen activos y pasivos corrientes, cuyos saldos y valores razonables son como sigue:

	Valor Razonable		Valor en Libros	
	2018	2017	2018	2017
Activos Financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	181,962	137,436	181,962	137,436
Cuentas por cobrar- comerciales	440,536	566,443	490,540	594,057
Pasivos Financieros:				
Cuentas por pagar - proveedores	1,540,770	1,618,441	1,715,659	1,711,694
Cuentas por pagar - otras	8,989	794	10,009	896

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 3 – c).

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 Compañía es una empresa en marcha.

Las técnicas utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos se describen en la nota 3 (a).

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 8 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la composición del efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	2018	2017
Efectivo	6,453	406
Banco (1)	175,509	137,030
	<u>181,962</u>	<u>137,436</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde al disponible que la Compañía mantiene en sus cuentas corrientes y ahorros en bancos domiciliados en Ecuador y la categoría de calificación de acuerdo a las publicaciones requeridas por la Superintendencia de Bancos es como sigue:

	2018	2017
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Pacífico S.A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA	AAA-
Banco de la Producción	AAA-	AAA-
Produbanco S.A. Grupo	AAA-	AAA-
Promética		

NOTA 9 – CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Los saldos al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de cuentas por cobrar comerciales corresponden a:

	2018	2017
Relacionados (Ver nota 23)	140,650	194,692
Terceros	349,890	399,365
	<u>490,540</u>	<u>594,057</u>
Provisión para pérdidas esperadas	(43,373)	(43,373)
	<u>447,167</u>	<u>550,684</u>

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

NOTA 10 – CUENTAS POR COBRAR – OTRAS

Los saldos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 de las otras cuentas por cobrar se detallan a continuación:

	2018	2017
Empleados y trabajadores	20,956	20,614
Anticipo jubilación patronal	13,000	18,000
Otras	15,000	-
	<u>48,956</u>	<u>38,614</u>

NOTA 11 – INVENTARIOS, NETO DE PROVISION DETERIORO

El inventario al 31 de diciembre de 2018 y 2017 constituye los siguientes saldos:

	2018	2017
Producto terminado	802,560	835,371
Provisión deterioro inventario	(77,543)	(77,544)
	<u>725,017</u>	<u>757,827</u>

NOTA 12 – PROPIEDAD Y EQUIPOS

Los saldos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la propiedad y equipo de la Compañía, son como sigue:

	31 de diciembre de 2018			31 de diciembre de 2017		
	Costo histórico	Depreciación acumulada	Neto	Costo histórico	Depreciación acumulada	Neto
Depreciables:						
Edificios	919,999	(10,458)	909,541	919,999	(10,458)	909,541
Muebles y Enseres	55,274	(55,049)	225	55,274	(54,780)	494
Equipo de oficina	2,916	(2,307)	609	2,350	(920)	1,430
Vehiculos	11,307	(11,307)	-	11,307	(11,307)	-
	<u>989,496</u>	<u>(79,121)</u>	<u>910,375</u>	<u>988,930</u>	<u>(77,465)</u>	<u>911,465</u>

El movimiento de los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

Costo			
Saldo al 31 de diciembre de 2016	640,199	55,274	1,869
Adiciones	-	-	480
Adiciones por reavalúo	279,800	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	919,999	55,274	2,350
Adiciones	-	-	566
Saldo al 31 de diciembre de 2018	919,999	55,274	2,916
Depreciación acumulada			
Saldo al 31 de diciembre de 2016	(10,458)	(54,780)	(920)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	(10,458)	(54,780)	(920)
Depreciación	-	(269)	(1,387)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(10,458)	(55,049)	(2,307)
Propiedad y equipo neto al 31 de Diciembre de 2018	909,541	225	609
Depreciables			
Edificios	Muebles y Enseres	Muebles y equipos de oficina	Vehículos
Total			

NOTA 13 – CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el saldo de las cuentas por pagar comerciales son como sigue:

		2018	2017
Relacionadas (Ver nota 23)	1,703,392	1,694,196	
	12,267	17,498	
Locales	1,715,659	1,711,694	

Los saldos de cuentas por pagar en su mayoría corresponde a relacionadas y poseen un plazo de 90 dias y no generar intereses.

NOTA 14 – PASIVOS LABORALES DE CORTO PLAZO

El saldo de los pasivos laborales al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		2018	2017
Aportes y retenciones por pagar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social "IESS"		3,140	3,872
	Provisiones beneficios sociales	9,849	7,088
		12,989	10,960

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

NOTA 15 – 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, ratifico 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 2018 y 2017, es como sigue:

	Provisión		Total
	Jubilación patronal	Bonificación por desahucio	
Saldo al 31 de diciembre de 2016	217,654	51,728	269,382
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	276,659	61,797	338,456
Incremento en la provisión por:			
Costo laboral	-	2,760	2,760
Costo financiero	-	2,208	2,208
Pagos	(9,623)	(8,344)	(17,968)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>267,035</u>	<u>58,420</u>	<u>325,456</u>

El costo laboral es contabilizado y en los gastos de administración y ventas 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.

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

De acuerdo con los estudios actuariales contratados por la Compañía, los que cubren a todos los empleados, el valor presente de la reserva matemática actual de la Jubilación Patronal al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

Jubilados	2018		2017	
	306,323		274,135	
Empleados activos con tiempo de servicio mayor a 10 años	3,442		2,523	
Empleados activos con tiempo de servicio menor a 10 años	309,765		276,658	

Los principales supuestos utilizados en la determinación de la obligación provisiones para jubilación patronal y bonificación por desahucio de la Compañía son los siguientes:

2018		2017	
Tasa de descuento	5.04%	5.36%	N/A
Tasa de rendimientos financieros	N/A	N/A	1.37%
Tasa de incremento salarial	1.08%	N/A	N/A
Tasa de incremento de pensiones	N/A	N/A	0.00%
Tasa de rotación (promedio)	0.00%	-4.35%	Tabla de mortalidad e invalidez
TM IESS 2002		TM IESS 2002	

Los cambios en las tasas antes indicadas pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

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 16 – IMPUESTOS POR RECUPERAR Y POR PAGAR

El saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de los impuestos corrientes por recuperar y por pagar son como sigue:

Por recuperar:		2018		2017	
Impuesto al Valor Agregado -IVA	82	6,756	Retenciones de (IVA)	1,284	-
Retenciones de (IVA)	1,284	28,996	Retención en la fuente (IR)	15,775	22,531
30,362		30,362		22,531	

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.

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

Las obligaciones tributarias al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son como sigue:

Por pagar:	2018	2017
Retenciones de IVA	17,942	23,169
Retenciones en la fuente	1,763	1,403
	<u>19,705</u>	<u>24,572</u>

NOTA 17 – PATRIMONIO

Capital acciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de las acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son de 12,000.00 acciones de US\$ 1.00, cada una.

Reserva legal

La ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal por lo menos 10% de la utilidad neta anual. Hasta igualar por lo menos 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentar el capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. Al 31 de diciembre del 2018, la reserva legal representa el 78% del capital social de la Compañía.

Ganancias Acumuladas

Las ganancias acumuladas de acuerdo con las disposiciones societarias emitidas comprenden los siguientes rubros:

- **Ajustes por aplicación por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF's**

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 puede 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. El saldo acreedor puede ser utilizado para absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

- **Superávit por revalorización de propiedades y equipos**

El saldo del superávit proveniente de la revaluación de propiedades y equipos, puede ser transferido a ganancias acumuladas, a medida que el activo sea utilizado por la compañía o cuando sea vendido o transferido; este saldo puede ser utilizado para absorber pérdidas operativas o ser devuelto a la liquidación de la Compañía.

- **Resultados facultativa**

El saldo de la reserva facultativa corresponde a las ganancias operacionales después de impuesto y de la apropiación de la reserva legal y que los accionistas han transferido a esta cuenta y este saldo puede ser distribuido a los accionistas.

NOTA 18 – VENTAS

En el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los ingresos de actividades ordinarias son como sigue:

	2018	2017
Telas	2,458,323	2,441,973
Confecciones	303,875	398,684
	2,762,198	2,840,657
(-) Descuentos	(78,154)	(84,110)
	2,684,044	2,756,547

Obligaciones de desempeño y reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en base a los acuerdos establecidos con el cliente y se reconocen los ingresos cuando transfiere el control del bien y/o se otorga el servicio al cliente.

La información de las obligaciones de desempeño en los acuerdos con los clientes, y las políticas contables para el reconocimiento de los ingresos se resumen a continuación:

Producto o servicio	Obligación de desempeño y términos de pago	Reconocimiento de ingresos	
		NIF 15 (aplicable a partir del 1 de enero de 2018)	NIC 11 y 18 (aplicable antes del 1 de enero de 2018)
Venta de bienes- telas y prendas de vestir calzados entre otros	Los ingresos por la venta de bienes y productos terminados se reconocen una vez que se entrega el bien se emite la factura que puede ser de forma inmediata o mensual.	Los ingresos se reconocen cuando el cliente obtiene el control del bien, lo cual sucede al momento de la entrega de estos.	La política de la compañía para el reconocimiento de los ingresos sustancialmente es similar a lo requerido por la NIIF 15.
	Los plazos de pago acordados están entre 30,60 y 90 días plazo	La Compañía reconoce los ingresos y en base a los precios acordados netos de descuentos y los plazos no exceden los 90 días	
	Las facturas tienen un plazo de 30,60 hasta 90 días.		
	Formas de pago • Crédito: Se define por cliente en 30, 60, 90 días plazo. • Contado: No tiene respaldo crediticio.		
	Descuentos • Clientes recurrentes: el 4% de descuento.	Los descuentos se reconocen al momento en que la Compañía realiza la venta del bien los cuales se presentan como deducción del ingreso al momento de la venta	

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

NOTA 19 – COSTO DE VENTAS

Un detalle de los costos de ventas de los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

	2018	2017
Telas	2,108,096	2,089,953
Confecciones	209,410	249,558
	<u>2,317,506</u>	<u>2,339,511</u>

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 2018 y 2017 es como sigue:

	2018		2017	
	Gastos administrativos	Gastos ventas	Gastos administrativos	Gastos ventas
Sueldos y beneficios sociales	280,868	-	346,851	-
Jubilación patronal y desahucio	4,968	-	-	-
Honorarios profesionales	7,680	-	4,565	-
Servicios profesionales	35,021	-	9,899	-
Mantenimiento y reparaciones	19,750	-	6,586	-
Seguros	4,497	-	4,534	104
Transporte y movilización	486	1,453	687	925
Depreciaciones	1,656	-	-	-
Gastos de oficina y otros	4,017	1,391	3,863	1,204
Combustibles y lubricantes	-	883	-	1,158
Arriendos y alicuotas	71,258	-	87,177	-
Impuestos, contribuciones y otros	9,207	-	6,958	-
Comisiones	-	10,421	-	15,099
Servicios básicos	13,449	-	15,543	-
Otros gastos menores	9,092	835	4,628	-
	<u>461,949</u>	<u>14,983</u>	<u>491,291</u>	<u>18,490</u>

NOTA 21 – IMPUESTO A LA RENTA

Conciliación tributaria

El impuesto a la renta corriente de los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 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	
2018		2017		2018	2017
(Pérdida) del ejercicio		(54,294)	(64,811)	(13,574)	(14,258)
Diferencia temporal por bonificación desahucio		4,968	-	1,241	-
Gastos no deducibles		93,188	86,250	23,297	18,975
Base tributaria / impuesto a la renta		43,862	21,439	10,965	4,717
Anticipo de impuesto a la Renta determinado			25,246		24,935
Exoneración - Decreto ejecutivo No. 210			-		(7,271)
Impuesto a la renta causado			25,246		17,664
Retenciones del ejercicio fiscal			(14,658)		(15,775)
Saldo del anticipo pendiente de pago			15,775		-
Crédito a favor de la compañía del año anterior			(4,667)		-
Impuesto a la renta causado mayor al anticipo reducido			-		(6,756)
Crédito tributario a favor (impuesto a pagar) de la compañía			(3,750)		(4,867)
Tasa de impuesto a la renta efectiva			57.56%		82.39%

El impuesto a la renta de la Compañía se calcula en forma anual al cierre al 31 de diciembre de cada periodo fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto y de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes la tarifa del impuesto puede reducirse en 10% si estas son reinvertidas (capitalizada) en activos productivos.

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

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 periodo 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

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 25% en el 2018. La tarifa del impuesto a la renta se incrementará del 25% al 28% en los siguientes casos:

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

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

- En el evento de que 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 (28% 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 (28% o 25%).

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 divididos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (prestamos comerciales), se considerará 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

Las utilidades que perciban las Compañías residentes en el país o el exterior, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador se encuentran exentas a partir del año 2018.

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 referenciadas.
- 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.
- El impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para 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.

Impuesto diferido

Un resumen de las partidas e impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

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

<u>Partida de impuesto diferido</u>	<u>Monto de las partidas</u>		<u>Impuesto a la renta</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo:				
Provisión bonificación desahucio	<u>4,968</u>	<u>-</u>	<u>1,242</u>	<u>-</u>
Pasivo:				
Propiedades y equipo				
Revalorización	<u>886,132</u>	<u>886,132</u>	<u>194,949</u>	<u>194,949</u>

Para el cálculo de impuesto diferido se ha considerado la tasa del 22% para el 2018 y 2017 respectivamente.

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 del 2018.

Reformas fiscales

El 28 de Agosto del 2018 en el suplemento del Registro Oficial No. 309 se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, la cual establece ciertos incentivos y cambios tributarios, que principalmente se resumen a continuación:

- Exención en el pago impuesto a la renta y del anticipo al impuesto a la renta entre 8 y 12 años a las nuevas inversiones productivas que se realicen en sectores o en industrias básicas establecidas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión, sean estas nuevas sociedades o realizadas por las actuales sociedades, la exoneración antes mencionada se amplia entre 3 y 8 años cuando estas inversiones se realizan en sectores fronterizos.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas "ISD" entre 8 y 20 años a las nuevas inversiones productivas en los pagos por importación de bienes de capital y materias primas así como en la distribución de dividendos a beneficiarios efectivos, cuando suscriban contratos de inversión.
- Exoneración en el impuesto a la renta e "ISD" por la reinversión de utilidades de al menos el 50% en la adquisición de nuevos activos productivos.
- Elimina el impuesto mínimo - anticipo de impuesto a la renta y cuando existe exceso en el pago es recuperable cuando no se genera impuesto a la renta o en el evento de que el impuesto a la renta causado en el ejercicio fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones.
- La utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos de capital están sujetos a una tarifa única entre el 0% y el 10% en base al monto de la utilidad obtenida.
- Los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras (excluyendo paraísos fiscales y jurisdicciones de menor imposición) o de personas naturales no residentes en el Ecuador se encuentran exentos, esta exención no aplica cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador; o la sociedad que distribuye el dividendo no cumpla con informar sus beneficiarios efectivos, los cuales están sujetos a una retención del 10% sobre el dividendo efectivo.
- Devolución del Impuesto al Valor Agregado – IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social.

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

NOTA 22 – PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de las cuentas por cobrar y pagar con compañías relacionadas es como síge:

Cuentas por cobrar				
Sr. Fuad Dassum	Entidad del Grupo	Venta de inventarios	Relación	Tipo de transacción
101,988	Entidad del Grupo	Venta de inventarios		2018
2,600	Entidad del Grupo	Venta de inventarios		2017
-	Entidad del Grupo	Venta de inventarios		
90,104	Entidad del Grupo	Venta de inventarios		
140,650				
194,692				
Cuentas por pagar				
Lanafi S. A.	Entidad del Grupo	Compra de inventarios	Relación	Tipo de transacción
931,009	Entidad del Grupo	Compra de inventarios		2018
763,187	Entidad del Grupo	Compra de inventarios		2017
1,703,392				
1,694,196				

Las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 originaron los siguientes saldos en el estado de resultados y son como sígue:

2018				
Lanafi S.A.	Industrial	18 de Septiembre	Hilanderías Unidas	Santa Prisca Inmobiliaria
94,070	2,176,874	32,500	-	-
1,150	847	-	536	22,464
Compras de productos terminados				2,303,444
Ventas de productos terminados				24,997
Total				
2017				
Lanafi S.A.	Industrial	18 de Septiembre	Hilanderías Unidas	Total
98,875	2,360,492	31,050	-	-
1,138	952	-	-	-
Compras de productos terminados				2,490,417
Ventas de productos terminados				2,090
Total				

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 2018 y 2017 fueron US\$ 6,000 y US\$ 6,000 respectivamente.

NOTA 23 – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía no presenta compromisos y contingencias futuros.

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

NOTA 24 – OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN 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 mercado tecnológicos, 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, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

(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.

(iii) Finanzas

El área de Finanzas es responsable del control y administración del flujo de fondos de la Compañía en base a las políticas, procedimientos y límites establecidos por los accionistas, directores y la Gerencia de la Compañía, incluyendo el seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía.

La Gerencia financiera coordina el acceso a los mercados financieros nacionales y administra los riesgos financieros. Estos riesgos son: riesgo de mercado (variación de la moneda y la tasa de interés) y riesgo de crédito. El objetivo principal es supervisar y mantener una mínima exposición a los riesgos sin utilizar contratos derivados (swaps y forward) y evaluar y controlar los riesgos de crédito y liquidez.

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 y de los servicios que se comercializan, por los cambios en los precios de mercado, los cuales dependen de las variaciones de la tasa de interés, tasa de cambio, competidores, factores climáticos, tecnológicos 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, las obligaciones con bancos y la comercialización de su servicio principal por el incremento de la competencia o cambios en la tecnología.

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 saldos de los activos y pasivos financieros (véase nota 7) no están expuestos a este riesgo.

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.

La Compañía no realiza operaciones en otro tipo de moneda y no está expuesto a este riesgo.

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 cauce 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:

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

Año 2018	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	181,962	-	-	-	-	181,962
Cuentas por cobrar - comerciales	221,705	41,679	59,690	22,687	144,779	490,540
Pasivos Financieros:						
Cuentas por pagar proveedores	485,334	379,291	12,379	50,395	788,260	1,715,659
Cuentas por pagar - otras	-	49	-	7,221	2,739	10,009
Año 2017						
Activos Financieros:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	137,436	-	-	-	-	137,436
Cuentas por cobrar - comerciales	221,624	107,878	38,823	19,775	205,957	594,057
Pasivos Financieros:						
Cuentas por pagar - proveedores	852,646	13,885	5,402	80,957	758,804	1,711,694
Cuentas por pagar - otras	-	-	-	896	-	896

El riesgo de liquidez la Compañía lo tiene controlado, debido a que su principal pasivo esta con Compañías relacionadas.

Riesgo de gestión 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.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017 es como siguiente:

	2018	2017
Total pasivos	2,304,013	2,299,191
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(181,962)	(137,436)
Deuda neta	2,122,051	2,161,755
Patrimonio, neto	41,067	119,366
Índice deuda - patrimonio, neto	51.67	18.11

Riesgo de crédito

La Compañía está expuesta a riesgo crédito 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 crédito 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 terceros especializados de acuerdo con parámetros establecidos por la Administración de la Compañía.
- Aprobación por parte de la Gerencia General y Financiera, del plazo de crédito.

La Compañía ha definido en su política de calificación de crédito, que las Compañías 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 al riesgo de crédito. Esa estimación considera la pérdida máxima determinada con base a una evaluación de los mismos.

La antigüedad de las cuentas por cobrar de cada uno de los segmentos de operación de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

	2018			2017		
	Saldos de cobrar	Provisión para deterioro	Valor neto	Saldos de cuentas por cobrar	Provisión para deterioro	Valor neto
Vigentes	143,145	-	143,145	140,936	-	140,936
Vencido:						
De 31 hasta 60 días	120,239	-	120,239	137,299	-	137,299
De 61 hasta 90 días	59,690	-	59,690	51,267	-	51,267
De 91 hasta 180 días	20,773	-	20,773	38,823	-	38,823
De 91 hasta 360 días	1,915	-	1,915	19,775	-	19,775
Mas de 360 días	144,779	(43,373)	101,406	205,957	(43,373)	162,584
	490,540	(43,373)	447,167	594,057	(43,373)	550,684

La estimación para deterioro de valor representa su mejor estimado de las pérdidas a incurrir en relación con los activos financieros y no financieros objeto al riesgo de crédito. Esa estimación considera la pérdida máxima determinada con base a una evaluación de los mismos.

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

NOTA 25 – 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. DGERCGC13-00011 publicada en el Registro Oficial No. 878 de 24 de enero de 2014, 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 termino el 31 de diciembre de 2012. De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes las obligaciones en referencia al cumplimiento de precios transferencia son como sigue:

1) Informe Integral de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía por más de US\$6.000.000 tienen la obligación de presentar un informe integral de precios de transferencia.

2) Anexo de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía entre US\$3,000,000 hasta US\$5,999,999 tienen la obligación de presentar un anexo detallado de las transacciones sujetas al proceso de precios de transferencia.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones en los montos antes mencionados de acuerdo con las disposiciones tributarias son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales.

Así también los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia cuando:

- Tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y,
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones en los montos antes mencionados de acuerdo con las disposiciones tributarias 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 umbrales para la presentación de información suplementaria de precios de transferencia.

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 2018 y 2017 es como sigue:

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo en las actividades de operación:

Utilidad neta del año

Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo en las actividades de operación:

Depreciación de propiedad, planta y equipos
Jubilación patronal, bonificación por desahucio
Efecto por impuesto diferido
Impuestos no reconocidos
Otras eliminaciones

Cambios en activos y pasivos:

Disminución (aumento) en activos:
Cuentas por cobrar - comerciales
Inventarios
Impuestos corrientes
Cuentas por cobrar - otras
Aumento (disminución) en pasivos:
Cuentas por pagar - proveedores
Pasivos laborales
Obligaciones tributarias
Otras cuentas por pagar

Efectivo neto provisto en las actividades de operación

	2018	2017
Utilidad neta del año	(78,299)	(82,475)
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo en las actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, planta y equipos	1,656	-
Jubilación patronal, bonificación por desahucio	4,968	24,689
Efecto por impuesto diferido	(1,241)	-
Impuestos no reconocidos	25,246	17,664
Otras eliminaciones	(902)	-
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución (aumento) en activos:		
Cuentas por cobrar - comerciales	83,025	(24,024)
Inventarios	32,811	-
Impuestos corrientes	(12,698)	(21,972)
Cuentas por cobrar - otras	(15,000)	125,703
Aumento (disminución) en pasivos:		
Cuentas por pagar - proveedores	34,217	(194,180)
Pasivos laborales	(11,027)	(19,700)
Obligaciones tributarias	(17,664)	(1,734)
Otras cuentas por pagar	-	(2,362)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	45,092	(178,391)

Los saldos de los estados financieros del año que terminó el 30 de junio del 2017 han sido reclasificados para propósitos comparativos con los del año 2018, con el objeto de presentar consistentemente.

NOTA 28 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 2 de julio de 2019. 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