

INMOBILIARIA DUVARGUELLO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares de los E.U.A.)

1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA DUVARGUELLO S.A. fue constituida el 08 de Junio de 1978 en la ciudad de Guayaquil, su actividad económica principal está orientada a realizar actividades de compraventa, corretaje, permuta, arrendamiento, agenciamiento, anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales. Se encuentra representada por Arguello Del Salto Carmen por un período de 5 años, cuyo nombramiento es el 23 de abril del 2014.

Los estados financieros por el período terminado al 31 de Diciembre del 2018, han sido autorizados por la Administración para su emisión y puestos a disposición del Directorio para su respectiva aprobación para finalmente ser expuestos ante la Junta General de Accionistas que se realizará dentro de los plazos establecidos en la Ley de Compañías para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas en sesión del 29 de abril del 2019.

2. BASES DE ELABORACION Y RESUMEN DE POLITICAS

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y adoptadas por la Superintendencia de Compañías de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 publicada en el Registro Oficial No. 94 del 23 de Diciembre del 2009.

2.1.- Bases de Elaboración

Los estados financieros han sido elaborados en base al criterio del costo histórico.

2.2.- Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía son expresadas en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros son expresados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos locales y/o del exterior, inversiones con vencimientos originales dentro del período corriente y los sobregiros bancarios.

2.4.- Activos y Pasivos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "cuentas y documentos por cobrar comerciales" y "otras cuentas y documentos por pagar"; y, clasifica sus pasivos financieros en las categorías: "cuentas y documentos por pagar comerciales", "otras cuentas y documentos por pagar" y "obligaciones con instituciones financieras".

2.4.1.- Cuentas y Documentos por Cobrar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2.- Cuentas y Documentos por Pagar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son pasivos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito por parte de los proveedores de la Compañía. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, inicialmente son medidos a su valor razonable menos cualquier costo atribuible a la transacción. Posteriormente los activos y pasivos financieros se registran a su costo amortizado.

2.4.3.- Deterioro de Activos Financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar para cubrir cualquier riesgo de irrecuperabilidad inherente al otorgamiento de créditos directos con sus clientes, esta provisión es a razón del 1% anual sobre el saldo de cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2018.

2.4.4.- Baja de Activos y Pasivos Financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es

eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5.- Otras Cuentas por Cobrar

Representadas principalmente por anticipos a partes relacionadas y proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado y que es equivalente a su costo amortizado.

2.6.- Inventarios

Los inventarios se registran al menor entre su costo o valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta en el curso normal del negocio, menos sus costos de importación y los gastos de comercialización y distribución. El sistema de valoración de inventarios utilizado por la Compañía es el promedio ponderado.

2.7.- Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo histórico menos depreciación acumulada y deterioro del valor si lo hubiere. El costo incluye el valor de adquisición o construcción del activo. Los costos posteriores a la adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y éstos puedan ser medidos con fiabilidad. Los pagos por concepto de reparaciones o mantenimiento son reconocidos en el resultado del período en que se incurran,

A excepción de los terrenos, las propiedades, planta y equipos se deprecian bajo el método lineal basado en la estimación de su vida útil y no se considera un valor residual ya que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al finalizar su vida útil, será irrelevante. Las estimaciones de la vida útil y valor residual son revisadas, y ajustadas si es necesario, a la fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles de las propiedades, planta y equipos son las que se detallan a continuación:

Edificios	20 años
Naves, Aeronaves, Barcazas y Otros Similares	20 años
Maquinaria y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Vehículos	5 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

2.8.- Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. Este impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.8.1.- Impuesto a la Renta Corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula aplicando la tasa impositiva sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga. La ley tributaria vigente establece una tasa de impuesto a la renta a razón del 22% sobre las utilidades gravables y 15% si existe reinversión de utilidades.

Desde el año 2010 entró en vigencia el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año precedente sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

Esta nueva normativa estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al anticipo mínimo, este último constituirá el impuesto a la renta definitivo.

Para el año 2018 la Compañía registró como impuesto a la renta el valor determinado sobre el 22% de las utilidades gravables que fue mayor que el valor del anticipo mínimo.

2.8.2.- Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales determinadas entre las bases tributarias de un activo o pasivo y la base determinada por aplicación de las NIIF en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se estima serán aplicables en la fecha en que el activo por impuesto diferido se recupere o el pasivo por impuesto a la renta diferido se pague.

2.9.- Beneficios a los empleados

2.9.1.- Beneficios de corto plazo

Los beneficios a los empleados de corto plazo son conformados por los siguientes conceptos:

La participación a los trabajadores sobre las utilidades: Calculada a razón del 15% sobre la utilidad contable de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

2.9.2.- Beneficios de largo plazo

Los beneficios a los empleados de largo plazo son conformados por los siguientes conceptos:

Jubilación Patronal: La Compañía tiene un plan de beneficios definidos para jubilación patronal, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por una empresa certificada y se reconocen en el costo o gasto del año. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

2.10.- Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando tenga una obligación presente, legal o implícita, como resultados de sucesos pasados; hay posibilidad de que exista la salida de recursos para liquidar la obligación y que dicho monto pueda ser medido con fiabilidad.

2.11.- Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos y/o prestación de servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos como el IVA e ICE y los descuentos otorgados al cliente.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, que estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad y que cuando se haga la entrega del bien o se preste el servicio se transfieran los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y/o el goce del servicio prestado.

2.12.- Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocerán como pasivos corrientes en el estado de situación financiera del período en el que los accionistas hayan aprobado la distribución de estos dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITEROS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en los estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas por los siguientes conceptos:

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación Patronal y Desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.9.2.)
- Propiedades, Planta y Equipos: La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año. (Nota 2.7.)

4. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

4.1.- Riesgo País

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

4.2.- Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés y precios de productos produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o la valoración de pasivos.

Las políticas en la Administración de estos riesgos son establecidos por la Compañía, esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

4.3.- Riesgo de tasa de interés

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdidas resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectados a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivos es invertido en instrumentos de corto plazo.

4.4.- Riesgo de liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar.

4.5.- Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de Efectivo y Equivalentes al Efectivo, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2.018	2.017
Caja Chica	3,35	64,98
Bancos	76.986,18	58.166,28
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	76.989,53	58.231,26

TOTAL BANCOS	
BANCO BOLIVARIANO #25063495	13.137,24
BANCO BOLIVARIANO #10028670	6.799,73
BANCO BOLIVARIANO CTA AHORRO	53.804,11
BANCO DEL PICHINCHA	3.245,10
BANCOS	76.986,18

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los Activos Financieros, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2.018	2.017
CxC Comerciales Relacionados	4.728,80	0,00
Otras CxC a Relacionadas	0,00	0,00
Otras CxC a No Relacionadas	228.913,79	141.670,83
Total Activos Financieros	233.642,59	141.670,83

OTRAS CXC RELACIONADAS	
Carlos Tovar	230,00
Diosmel Ramirez	220,00
Santiago Herrera	584,80
Ulbio Rosado	834,40
Joy Lam Chu	1.248,00
Lorgia Castillo	896,00
Francisco León	220,00
Evelyn Tomala	224,00
Cristopher Mendoza	270,00
Otros	1,60
TOTAL OTRAS CXC RELACIONADAS	4.728,80

OTRAS CXC NO RELACIONADAS	
Marjorie Méndez Banchon	106.482,22
Fátima Santos Perez	108.186,94
PRESTAMOS PARTICULARES	12.928,55
CUENTAS POR COBRAR SRI	1.045,08
PRESTAMOS EMPLEADOS	261,00
TOTAL OTRAS CXC NO RELACIONADAS	228.913,79

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2.018	2.017
Crédito Tributario IVA	0,00	1.646,65
Crédito Tributario Imp. A la Renta	9.709,02	9.656,00
Total Activos por Impuestos Corrientes	9.709,02	11.302,65

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

La composición de las Propiedades, Planta y Equipos, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	Adiciones Ajustes	Deducciones Bajas y/o ajustes	2017
No Depreciables				
Terrenos	127.210,92			127.210,92
Total de PPE No Depreciables	127.210,92	0,00	0,00	127.210,92
Depreciables				
Edificios	381.776,76	36,00		381.740,76
Total de PPE Depreciables	381.776,76	36,00	0,00	381.740,76
(-) Depreciación y Deterioro				
(-) Depreciación Acumulada de PPE al Costo	-331.346,60	0,00	38.177,68	-293.168,92
(-) Depreciación y Deterioro Acumulados	<u>-331.346,60</u>	<u>0,00</u>	<u>38.177,68</u>	<u>-293.168,92</u>
Total Propiedades, Planta y Equipos, Neto	<u>177.641,08</u>	<u>36,00</u>	<u>38.177,68</u>	<u>215.782,76</u>

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2.018	2.017
CxP Comerciales No Relacionados	2.282,00	0,00
CxP Comerciales Relacionados	0,00	2.388,61
Total Ctas y Doc por Pagar	<u>2.282,00</u>	<u>2.388,61</u>

CXP COMERCIALES NO RELACIONADOS	
CORPORACIÓN EL ROSADO	157,41
MANDATO VALFER S.A.	2.124,59
TOTAL CXP COMERCIALES NO RELACIONADOS	<u>2.282,00</u>

10. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a la Ley Tributaria vigente en el Ecuador, la tasa impositiva para el impuesto a la renta es del 22%. A continuación, se detalla la conciliación de la utilidad contable y la utilidad gravable:

	2018	2017
Utilidad antes PT e Imp. a la Renta	61.504,81	46.323,06
Participación a Trabajadores	-9.225,72	-6.948,46
(+/-) Diferencias Permanentes (1)	0,00	0,00
(+/-) Diferencias Temporales	0,00	0,00
Utilidad Gravable	52.279,09	39.374,60
Pérdida Sujeta a Amortización	0,00	0,00
Impuesto a la Renta Causado	11.501,40	8.662,41
Anticipo Determinado	0,00	0,00
Retenciones del presente año	-15.132,92	-12.240,91
Credito tributario años anteriores	-6.077,50	-6.077,50
Saldo a favor al Contribuyente	-9.709,02	-9.656,00

11. BENEFICIOS A EMPLEADOS

La composición de los Beneficios a Empleados, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	2017
Participación a Trabajadores por Pagar del Ejercicio	9.225,72	6.948,46
Obligaciones con el IESS	1.753,57	1.537,57
Otros Beneficios a Empleados	0,00	0,00
Total Beneficios a Empleados	10.979,29	8.486,03

12. OTROS PROVISIONES CORRIENTES

La composición de Otros provisiones corrientes, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	2017
Otras Provisiones	6.847,89	6.847,89
Total Provisiones Corrientes	6.847,89	6.847,89

13. OTROS PASIVOS CORRIENTES

La composición de Otros pasivos corrientes, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2.018	2.017
Otros	5.175,91	4.047,00
Total Otros Pasivos Corrientes	5.175,91	4.047,00

Otros Pasivos Corrientes	
IVA POR PAGAR	4.524,45
RETENCIONES DE LA FUENTE	651,46
Total Otros Pasivos Corrientes	5.175,91

14. OTRAS PROVISIONES

	2.018	2.017
Otras Provisiones	6.847,89	6.847,89
Total Provisiones Corrientes	6.847,89	6.847,89

15. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES

La composición de las Cuentas y Documento por Pagar, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2.018	2.017
CxP Comerciales Relacionados	57.377,66	0,00
Total Ctas y Doc por Pagar No Corrientes	57.377,66	0,00

CXP COMERCIALES RELACIONADOS	
Carlos Tovar	150,00
Diosmel Ramirez	440,00
Distripapel	3.200,00
Ulbio Rosado	1.220,00
Marcos Ortiz	1.260,00
Joy Lam Chu	657,26
Vanessa Rivas	3.300,00
Lorgia Castillo	1.342,00
Manuel Durazno	2.027,03
Discomraiz	2.092,30
Comicarrera	5.278,16
Margarita Bajarña	2.640,00
Alexandra Carrerño	1.400,00
Carlos Montalvan	4.709,67
Edison Carpio	2.112,00
Maria Montañan	1.300,00
Cecilia Cabrera	2.419,24
Saul Castillo	2.200,00
Chen Naiyun	4.150,00
Marelys Barrera	3.000,00
Eduardo Pereira	1.100,00
Marcela Gómez	460,00
Francisco León	440,00
Evelyn Tomala	200,00
Marjorie Lucas	540,00
Cristhofer Mendoza	540,00
El Tuko	6.000,00
Comisariato del Aseo	2.900,00
TOTAL CXP COMERCIALES RELACIONADOS	57.377,66

16. PATRIMONIO

15.1.- Capital

El capital social de la Compañía está compuesto por 1.000 acciones cuyo valor nominativo es de USD\$ 1,00 cada una.

Nacionalidad	Tipo Inversión	Capital	Restricción	Porcentaje
ARGUELLO DEL SALTO CARMEN EDITH	ECUADOR	NACIONAL	500	50%
ARGUELLO DEL SALTO PATRICIO DUVAL	ECUADOR	NACIONAL	500	50%
			1.000	

15.2.- Reserva Legal

La Ley de Compañías establece que se asigne al menos un 10% de la utilidad anual como reserva legal sin que esta exceda el 50% del valor del capital social. Dicha reserva no está disponible para pago de dividendos, únicamente puede ser utilizada para aumentar el capital social con la respectiva aprobación de los accionistas.

15.3.- Resultados Acumulados

El saldo de los resultados acumulados, a excepción de los valores registrados como "Ajustes por Aplicación de NIIF por Primera Vez", está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos como reliquidación de impuestos, etc.

En la junta de accionistas celebrado el 16 de Julio del 2018 decide realizar la repartición de las utilidades del año 2017.

17. INGRESOS ORDINARIOS

	2.018	2.017
<u>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</u>		
Ingresos de Actividades Ordinarias	294.779,48	288.991,52
(+) Otros Ingresos	235,56	484,48

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 2018 y 29 de abril del 2019, fecha en que la administración autorizó los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.