1. OPERACIONES

La entidad fue constituida el 25 de febrero de 2010, de acuerdo con las Leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social de acuerdo con los estatutos múltiples actividades entre ellas dedicarse a la actividad inmobiliaria en general, promoción inmobiliaria, compraventa, arriendo y sub-arrendamiento de bienes inmuebles, así como la concesión privada de locales comerciales, instalación, exploración y administración de centros comerciales, a la administración y mantenimiento general de edificios, inmuebles y oficinas, dedicarse a la actividad mercantil como comisionista, intermediaria, mandataria, mandante, agente y representante de personas naturales y/o jurídicas; ante la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, su actividad económica principal es de actividades inmobiliarias, mientras que el Registro Único del Contribución su actividad principal es venta de comidas y bebidas en restaurantes para su consumo inmediato.

2. POLÍTICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES).

b. Hipótesis del negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

d. Instrumentos financieros

Con fecha 24 de julio de 2014, el IASB emitió la NIIF 9 que sustituye, a partir del 1 de enero de 2018, a la NIC 39 e incluye requerimientos para la clasificación y valoración financiera de instrumentos financieros, el deterioro de activos financieros y la contabilidad de coberturas.

En cuanto a su estrategia de transición, Digarda S. A., ha optado por no reexpresar los períodos anteriores, teniendo solo una fecha de aplicación inicial para todos los requerimientos (1 de enero de 2018).

Digarda S. A., ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018.

Los detalles de las nuevas políticas contables significativas y la naturaleza y los efectos de los cambios a las políticas contables previas se especifican a continuación:

Clasificación y valoración de activos y pasivos financieros

La norma previa NIC 39 tenía 4 categorías de activos financieros:

1. Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias,
2. Mantenido hasta el vencimiento,
3. Disponible para la venta, y
4. Préstamos y cuentas a cobrar.

Bajo NIIF 9, desde las categorías dos, tres y cuatro de la NIC 39 se eliminan, y el criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá:

1. Costo amortizado,
2. Valor razonable con cambios en otro resultado integral, o
3. Valor razonable con cambios en el resultado del período

Los criterios para aplicar las tres categorías bajo NIIF 9, son los siguientes:

Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del capital más intereses sobre dicho capital, el activo financiero se valorará al costo amortizado.

Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del capital más intereses sobre dicho capital, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en la categoría Valor razonable con cambios en el resultado del período. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser solo pagos de capital e intereses.

Reconocimiento inicial

En el reconocimiento inicial, hay dos opciones de designación irrevocable en el reconocimiento inicial:

1. Un instrumento de patrimonio, siempre y cuando no se mantenga con fines de negociación, puede designarse para valorar a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Posteriormente, en la venta del instrumento, no se permite la reclasificación a la cuenta de resultados de los importes reconocidos en patrimonio y únicamente se llevan a resultados los dividendos.

2. Un activo financiero también puede ser designado para valorarse a valor razonable con cambios en resultados si de esta manera se reduce o elimina una incongruencia de medición o reconocimiento (véase p. B4.1.29 a B4.1.32 NIIF 9).

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente por el valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o del pasivo financiero.

No obstante, lo anterior, en el momento del reconocimiento inicial una entidad medirá las cuentas a cobrar comerciales que no tengan un componente financiero significativo (determinado de acuerdo con la NIIF 15) a su precio de transacción.

Reconocimiento posterior

Para el registro posterior al momento del reconocimiento inicial de los activos financieros, se aplican las siguientes políticas contables:

Activos financieros a costo amortizado:
Estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho costo amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:
Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costos de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro de "otros ingresos / (gastos) financieros – netos" en el período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral:
Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en "Otro resultado integral". Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en "Otro resultado integral" se incluyen en la cuenta de resultados como "otros ingresos/(gastos) financieros netos".

Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral: Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del costo de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a "Otro resultado integral" y nunca se reclasifican a resultados.

Digarda S. A., en base a las NIIF 9, cambió su clasificación de activos financieros que mantenía hasta el 31 de diciembre de 2018, así:

Activos financieros	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva clasificación bajo NIIF 9
Efectivo y equivalentes al efectivo	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Clientes y otras cuentas por cobrar	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Otros activos financieros	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Instrumentos de patrimonio	Activos financieros disponibles para la venta	Valor razonable con cambio en resultados

Deterioro de activos financieros

El nuevo modelo de deterioro de NIIF 9 se basa en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de pérdida incurrida de NIC 39. Por tanto, bajo NIIF 9 las pérdidas por deterioro se reconocen antes que bajo el modelo de la NIC 39. El nuevo modelo de deterioro es aplicable a todos los elementos que se señalan a continuación:

Activos financieros valorados a costo amortizado.

Activos financieros de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Los activos financieros a costo amortizado incluyen la partida de "Clientes y otras cuentas a cobrar" (que comprenden las cuentas a cobrar y otros activos contractuales en el alcance de la NIIF 15 "Ingresos derivados de contratos con clientes" y las cuentas a cobrar por arrendamientos en el alcance de la NIC 17), "Efectivo y partidas equivalentes al efectivo" y "otros activos financieros".

Al 1 de enero de 2018, no existían en Digarda S. A., activos contractuales en el alcance de la NIIF 15, ni instrumentos financieros de deuda.

Bajo la nueva norma, el modelo de deterioro está dado sobre un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina que deba pasarse de la primera provisión a la segunda es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

Para las cuentas a cobrar comerciales y de arrendamiento, tanto si poseen o no un componente financiero significativo, Digarda S. A., ha elegido como su política contable medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo siguiendo el enfoque simplificado del p. 5.5.15 de la NIIF 9.

Para determinar si un activo financiero ha experimentado un empeoramiento significativo en su riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial, o para estimar las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo, Digarda S. A., considera toda la información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado. Esto incluye tanto información cuantitativa como cualitativa, basada en la experiencia del Grupo o de otras entidades sobre pérdidas crediticias históricas, e información de mercado observable sobre el riesgo crediticio del instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares.

Digarda S. A., asume que el riesgo de crédito de un activo financiero se ha incrementado significativamente si la mora es superior a 30 días. Asimismo, adopta la presunción de impago para un activo financiero que se encuentre en mora superior a 90 días, salvo que se tenga información razonable y fundamentada que demuestre la recuperabilidad del crédito.

El periodo máximo a lo largo del cual las pérdidas crediticias esperadas deberán estimarse es el máximo periodo contractual a lo largo del cual la entidad está expuesta al riesgo crediticio.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

La NIIF 9 define la pérdida de crédito esperada como el promedio ponderado de las pérdidas crediticias con los riesgos respectivos de que ocurra un incumplimiento como ponderadores. Las pérdidas crediticias se miden como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales a que se tiene derecho de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la entidad espera recibir (es decir, todos los déficits de efectivo) descontados a la tasa de interés efectiva original.

De la definición de la pérdida esperada como una media esperada se deduce que será necesaria la aplicación de juicio y un ejercicio importante de realización de estimaciones.

A grandes rasgos, la pérdida esperada se basa en la siguiente fórmula: EAD (Exposición al riesgo) x PD (Probabilidad de impago) x LGD (Pérdida dado el incumplimiento) x DF (Factor de descuento):

EAD= es la exposición al riesgo. Se mediría por los saldos contables (saldos pendientes de recibir un flujo de efectivo u otro activo financiero) minorado en su caso por los pagos anticipados y cualquier garantía o aval otorgada por el cliente.

PD= es la probabilidad de impago.
Las probabilidades de impago se determinarán de forma histórica, con base en el histórico de impagos de la propia empresa o matrices de transición histórica.

LGD= es la pérdida que se tendría en caso de impago del deudor, y se calcularía como (1 – la tasa de recuperación).

La empresa utiliza la tasa de transición histórica en base a la matriz de transición

DF es el valor temporal del dinero.

e. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo, forma parte de los activos financieros clasificados como costo amortizado e incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras que no estén sujetas a ninguna restricción.

La entidad clasifica los intereses pagados y cobrados como flujos de efectivo en actividades de operación, los dividendos recibidos como flujos de efectivo en actividades de inversión y los dividendos pagados como flujos de efectivo en actividades de financiamiento.

El efectivo en entidades financieras está sujeto a riesgo crediticio, aunque el plazo de vencimiento es muy bajo ya que la entidad puede retirar el efectivo en cualquier momento sin penalización.

f. Pagos anticipados

Se registran al costo histórico y se amortizan hasta el período de vigencia del bien o servicio.

g. Propiedades, neto

Las propiedades, se valoran a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La depreciación se realiza en línea recta en función de la vida útil.

h. Cuentas por pagar proveedores y otros

Las cuentas por pagar se originan por las compras de bienes y servicios, se registran inicialmente a valor razonable y posteriormente, son valoradas al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

i. Impuestos a las ganancias

Los impuestos a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido.

Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI, estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se cargarán a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

j. Reserva legal

Creación de reserva de acuerdo a lo dispuesto por leyes o reglamentos con el fin de dar a sus acreedores una protección adicional contra los defectos de las pérdidas.

La reserva legal se determina considerando la utilidad liquida, que para una sociedad anónima consiste en el 10% de dicha utilidad hasta que este alcance por lo menos el 50% del capital social.

k. **Ingresos de contratos con clientes**

La NIIF 15 establece los criterios para el registro contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes.

La NIIF 15 establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes:

Etapa 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.

Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.

Etapa 3: Determinar el precio de la transacción.

Etapa 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.

Etapa 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente, en el momento en que el cliente obtiene el control de los bienes o servicios prestados. La determinación del momento en el que se transfiere dicho control (en un punto en el tiempo o a lo largo de un periodo de tiempo) requiere la realización de juicios por parte Digarda S. A.

Esta Norma sustituye a las siguientes normas:

(a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, así como a las interpretaciones relacionadas (CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad).

Digarda S. A., ha elegido como fecha de aplicación inicial la del 1 de enero de 2018. Por otra parte, en cuanto a su estrategia de transición Digarda S. A., optado por la opción C3 b) establecida en la Norma, que supone aplicar la NIIF 15 retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial reconocido en la fecha de aplicación inicial, sin proceder por tanto a la reexpresión de la información presentada en 2017 bajo las normas previas citadas.

Digarda S. A., ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018:

Reconocimiento de los ingresos

1. La mayoría de los ingresos de Dirgada S. A., provienen de actividades inmobiliarias en general, compraventa, alquiler y explotación de bienes propios o arrendados. Para este tipo de ingresos, bajo NIIF 15, se considera que los clientes son consumidores finales o intermediarios, con los que no existen contratos a largo plazo, y a los que se le emite la factura en el momento en que se transfiere el control de los bienes o servicios, por lo que los ingresos se reconocen en ese momento de venta del bien o prestación del servicio. Este tratamiento coincide con el que se ha venido utilizando hasta la entrada en vigor de dicha NIIF.

2. La nueva norma NIIF 15 exige utilizar un método homogéneo de reconocimiento de ingresos para contratos y obligaciones de desempeño con características similares (NIIF 15 p.40).

El método elegido por Digarda S. A., como preferente para medir el valor de los bienes y servicios cuyo control se transfiere al cliente a lo largo del tiempo es el método de producto, siempre y cuando a través del contrato y durante su ejecución se pueda medir el avance de los trabajos ejecutados. Los métodos de producto reconocen los ingresos de actividades ordinarias sobre la base de las mediciones directas del valor para el cliente de los bienes o servicios transferidos hasta la fecha en relación con los bienes o servicios pendientes comprometidos en el contrato.

En contratos de bienes y servicios diferentes altamente interrelacionados para producir un *producto combinado, el método de producto aplicable será el de medición de los trabajos* realizados

En los contratos de servicios rutinarios en los que los bienes y servicios son sustancialmente los mismos y se transfieren con un mismo patrón de consumo, de tal manera que el cliente se beneficia de los mismos a medida que se van prestando por la compañía, el método de reconocimiento de ingresos seleccionado por Digarda S. A., está basado en el tiempo transcurrido, dentro del método de producto, mientras que los costos se registran conforme al principio de devengo. En función de lo anterior, el grado de avance en costos solo se aplicará en aquellos casos en los que no se pueda medir de manera fiable el avance de los trabajos.

Requisitos de presentación e información

La NIIF 15 incluye requisitos de presentación e información que son más detallados que en las normas previas. Los requisitos de presentación suponen un cambio significativo respecto a la práctica actual y han aumentado el volumen de desgloses requeridos en los estados financieros de Digarda S. A., ampliando los desgloses correspondientes a los juicios realizados respecto a identificación de las obligaciones de desempeño y otros aspectos de juicio de la norma.

En resumen, el impacto de la adopción de la NIIF 15 no tiene un efecto relevante en los estados financieros de Digarda S. A.

I. Costos y gastos

Los gastos procedentes de las adquisiciones de bienes o servicios, se reconocen a su valor razonable en la cuenta de resultados, cuando se ha recibido los riesgos y beneficios más significativos inherentes a la propiedad de tales bienes o servicios.

m. Provisiones

La entidad sigue la política de provisionar los saldos estimados para hacer frente a responsabilidades originadas por litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones, así como los avales y garantías otorgadas que puedan suponer una obligación de pago (legal o implícita) para la empresa, siempre y cuando el saldo pueda ser estimado de manera fiable.

n. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

- NIIF 16 "Arrendamientos". Esta Norma sustituye las siguientes Normas e Interpretaciones: (a) NIC 17 Arrendamientos; (b) CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; (c) SIC-15 Arrendamientos Operativos—Incentivos; y (d) SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

  En enero de 2016 ha sido aprobada la nueva normativa internacional relativa a los Arrendamientos (NIIF 16), que supone un significativo cambio de criterio respecto a la norma vigente (NIC 17). Bajo esta nueva norma, en el caso de los arrendatarios, se exigirá que las sociedades incluyan en sus balances la mayor parte de los contratos de arrendamiento, viendo incrementado tanto su Activo como su Pasivo. En este nuevo contexto, las sociedades deberán registrar un Activo por el derecho de uso del bien alquilado y un Pasivo por el valor actual de los pagos mínimos futuros (incluyendo también el pago final del bien si aplica y existen expectativas de que vaya a incurrirse en el mismo). En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos entre operativo y financiero.

  La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

  La NIIF 14 es una norma opcional que permite a una entidad, cuando adopte por primera vez las NIIF y cuyas actividades estén sujetas a regulación de tarifas, seguir aplicando la mayor parte de sus políticas contables anteriores para las cuentas diferidas reguladas. Las entidades que adopten la NIIF 14 tienen que presentar las cuentas diferidas reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos de esas cuentas como partidas separadas en el estado de resultados y en el estado del resultado del período y otro resultado integral. La norma requiere desgloses respecto a la naturaleza y a los riesgos asociados con las tarifas reguladas de la entidad, así como los impactos de las tarifas reguladas en las cuentas anuales.

  Esta norma no aplica para esta entidad porque no ha adoptado la Normas Internacionales de Información Financiera en este período; sino, que fueron adoptadas con anterioridad.

- Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o contribución de activos entre un inversor y su asociada o su negocio conjunto.

  Esta modificación pretende eliminar el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28 para las aportaciones de negocios a asociadas o negocios conjuntos.

- Modificaciones a NIIF 9: Características de pagos anticipados con compensación negativa, Aclara sobre la forma de clasificación y contabilización de este tipo de instrumentos financieros con cláusulas de pagos anticipados.

Esta modificación a la NIIF 9, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019

- Mejoras a las NIIF, ciclo 2015-2017 Incluye cambios a la NIC 12 (Impuesto a las ganancias), NIC 23 (Costos por préstamos) y NIC 28 (Inversiones en asociadas y negocios conjuntos).

  Estas mejoras a las NIIF, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- Interpretación CINIIF 23, Incertidumbres sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

  Esta intrepretación a las CINIIF 23, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

3. INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2018, fue de 0.27%.

AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31	PORCENTAJE INFLACIÓN
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20
2018	0.27

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Caja	U.S.$	200.00	-
Bancos		14,805.85	18,026.40
TOTAL	U.S.$	15,005.85	18,026.40

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar clientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Clientes	U.S.$	608,091.72	833,431.84
Menos:			
Provisión de créditos incobrables		6,855.77	17,098.47
TOTAL	U.S.$	601,235.95	816,333.37

Las cuentas por cobrar clientes corresponden a los arriendos de los locales comerciales ubicados en Plaza Lagos Town Center del cantón Samborondón. La facturación es mensual y están respaldadas en los contratos de subarrendamiento que la entidad mantiene con los arrendatarios.

El movimiento de la provisión de créditos incobrables al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Saldo inicial	U.S.$	17,098.47	3,231.11
Más:			
Provisión del período		815.58	13,867.36
Menos:			
Reverso (a)		11,058.28	-
TOTAL	U.S.$	6,855.77	17,098.47

(a) Con fecha 30 de abril del 2018 la entidad reversó los valores que corresponden a una deuda del cliente Vermentino S. A., cuya deuda es del año 2014 y que en el año 2017 se había provisionado en su totalidad, la entidad analizó que si se recuperará dichos valores.

La entidad no hizo la provisión de créditos incobrables considerando la pérdida crediticia esperada, ya que la administración considera que la provisión acumulada de cuentas incobrables cubre el riesgo crediticio.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Subzero S. A.	U.S.$	54,300.00	42,600.00
Glynnicorp S.A.		18,900.00	5,500.00
Francisco Puig		2,833.05	-
Compujasa S. A.		5,700.00	-
Otras cuentas por cobrar		283.32	65.28
TOTAL	U.S.$	82,016.37	48,165.28

7. PARTES RELACIONADAS

El movimiento de las partes relacionadas por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

			DÉBITOS		CRÉDITOS		
RELACIONADAS POR COBRAR		SALDO 31/12/2017	PRÉS-TAMOS	FACTURA-CIÓN / OTROS	COBROS / CRÉDITOS	COMPENSA-CIÓN / OTROS	SALDO 31/12/2018
Plaza Lagos Town Center	U.S.$	356,012.31	341,600.00	-	-	697,612.31	-
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.		49,397.68	107,000.00	-	-	156,397.68	-
Lagosbooks S. A.		161,590.18	-	21,709.72	-	-	183,299.90
Condominio Plaza Lagos		7,000.00	2,000.00	-	-	9,000.00	-
Plaza Lagos Town Center II		84,861.62	47,000.00	-	-	131,861.62	-
Lagoarte S. A.		1,300.00	22,000.00	-	-	-	23,300.00
Lagosnack S.A.		78,312.92	-	-	60,016.24	-	18,296.68
Francislago S. A.		185,310.92	-	-	-	-	185,310.92
Frozenlago S. A.		12,063.55	-	24,123.91	-	-	36,187.46
Zertini S. A.		67,482.75	-	17,051.21	-	-	84,533.96
Winelago S. A.		58,156.61	-	-	34,869.96	-	23,286.65
Brombach S. A. (a)		44,573.94	-	7,943.63	-	52,517.57	-
Bourget S. A.		62,829.70	-	-	-	-	62,829.70
Sushilago S.A.		98,309.30	-	-	-	-	98,309.30
Huindar S. A.		-	4,000.00	-	-	-	4,000.00
(-) Provisión de créditos incobrables (b)		-340,565.64	-	-	-	-	-340,565.64
TOTAL	U.S.$	926,635.84	523,600.00	70,828.47	94,886.20	1,047,389.18	378,788.93

			DÉBITOS	CRÉDITOS			
POR PAGAR		SALDO AL 31/12/2017	PAGOS Y DÉBITOS	RECLASI-FICACIÓN	OTROS	COMPRAS / ARRIENDOS	SALDO AL 31/12/2018
CORTO PLAZO							
Salenty S. A.	U.S.$	32,010.00	-	-	-	-	32,010.00
Lagosnack S. A.		884.62	884.62	-	-	-	-
Impresiones Técnicas del Ecuador Tecniprint S. A.		5,131.55	-	-	-	-	5,131.55
Compañía General de Comercio y Mandato S. A.		46,292.03	93,000.00	-	113,000.00	19,992.72	86,284.75
Talum S. A.		4,400,582.87	1,126,881.57	-	-	382,229.37	3,655,930.67
TOTAL	U.S.$	4,484,901.07	1,220,766.19	-	113,000.00	402,222.09	3,779,356.97
LARGO PLAZO							
Talum S. A. (c)	U.S.$	345,111.02	-	-	-	-	345,111.02

Las transacciones con partes relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otras de igual especie, realizadas con terceros.

(a) Se liquidó la cuenta por cobrar Brombach S. A. por U.S.$ 52,517.57 con partida a utilidades acumuladas cuyo valor viene del año 2016 y la entidad considera que no serán cobrados porque la entidad no genera ingresos.

(b) La entidad no hizo la provisión de créditos incobrables de partes relacionadas considerando la pérdida crediticia esperada, ya que la administración considera que la provisión acumulada de créditos incobrables cubre el riesgo crediticio.

(c) Digarda mantiene obligaciones con terceros que celebran las entidades Fideicomiso Mercantil Plaza Lagos y Talum S. A., por la compra de bien inmueble Edificio Atrio planta baja en Plaza Lagos Town.

8. PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos anticipados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Otros activos amortizables	U.S.$	75,471.66	-
(-) Amortización		-53,153.32	-
TOTAL	U.S.$	22,318.34	-

Corresponden a mantenimientos, instalaciones, reparaciones y adecuaciones que la entidad realiza a los locales arrendados, se amortizan a 1 año.

El gasto por otros activos al 31 de diciembre de 2018 fue de U.S.$ 53,153.32.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Crédito tributario del IVA	U.S.$	20,696.13	5,180.33
Crédito tributario de años anteriores		27,174.55	18,950.41
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (a)		46,986.97	8,224.14
TOTAL	U.S.$	94,857.65	32,354.88

(a) Las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que le realizaron en el ejercicio fiscal por U.S.$ 70,792.00 y el crédito tributario de años anteriores por U.S.$ 27,174.55, fueron compensadas con el impuesto a la renta causado por U.S.$ 23,805.03 en la conciliación tributaria del año 2018, quedando un saldo a favor de U.S.$ 74,161.52 (Ver nota 15).

10. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

CUENTAS		SALDOS 31/12/2017	ADICIONES	BAJAS	SALDOS 31/12/2018
Edificios	U.S.$	3,468,366.00	-	-	3,468,366.00
		3,468,366.00	-	-	3,468,366.00
Menos:					
Depreciación acumulada		50,580.53	86,709.48	-	137,290.01
Propiedades, neto	U.S.$	3,417,785.47	-86,709.48	-	3,331,075.99

Edificios se deprecian a 40 años, bajo el método de linea recta.

11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2018 y 2017, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Proveedores locales	U.S.$	22,153.94	25,686.37
Otras cuentas por pagar		8,277.41	411.60
Contribuciones, impuestos y multas (a)		4,887.50	4,887.50
TOTAL	U.S.$	35,318.85	30,985.47

(a) Al 31 de diciembre del 2018, incluyen provisiones por valores pendientes de pago al Gobierno Auntónomo Descentralizado Municipal del Cantón de Samborondón por U.S.$ 4,887.50, correspondiente a los impuestos 1.5 por mil sobre los activos totales y patente anual, vienen de años anteriores.

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de los pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, es como sigue:

		SALDOS 31/12/2017	DÉBITOS	CRÉDITOS	SALDOS 31/12/2018
Impuesto al valor agregado IVA	U.S.$	-	116,355.52	116,355.52	-
Retenciones en la fuente del IVA		135.08	3,191.54	3,113.55	57.09
Retención en la fuente de impuesto a la renta		3,778.76	37,768.30	34,116.66	127.12
Impuesto a la renta causado (notas 2 y 15)		-	23,805.03	23,805.03	-
TOTAL	U.S.$	3,913.84	181,120.39	177,390.76	184.21

13. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Un resumen de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Garantía de clientes (a)	U.S.$	17,750.46	-

(a) Corresponden a fondos por garantías de los locales arrendados por la entidad.

14. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

ACCIONISTAS	No. ACCIONES	%	VALOR DE CADA ACCIÓN	VALOR U.S.$
TALUM S. A.	799	99.88	1.00	799.00
PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A.	1	0.12	1.00	1.00
TOTAL	800	100.00		800.00

Los accionistas de la entidad son de nacionalidad ecuatoriana.

15. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.$	29,510.33	90,205.52
Más:			
Gastos no deducibles locales		31,522.80	208,753.24
Utilidad gravable		61,033.13	298,958.76
Porcentaje impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		13,427.29	65,770.93
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		23,805.03	9,357.11
Rebaja del saldo del anticipo – decreto ejecutivo No. 210		-	3,742.84
Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado		23,805.03	5,614.27
Impuesto a la renta causado (nota 12)		23,805.03	65,770.93
Menos:			
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 9)		70,792.00	73,995.07
Crédito tributario de años anteriores (nota 9)		27,174.55	18,950.41
Saldo a favor del contribuyente (nota 9)	U.S.$	-74,161.52	-27,174.55

Los estados financieros de DIGARDA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2018. La acción determinadora de la administración tributaria encaminada a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo, de acuerdo con el artículo 94 del Código Tributario, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo en los siguientes casos:

1. En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

2. En seis años, contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y,

3. En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de la notificación de tales actos.

16. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Otros ingresos (a)	U.S.$	12,083.71	0.19
Intereses ganados		7,681.22	2,110.16
TOTAL	U.S.$	19,764.93	2,110.35

(a) Reconocen como otros ingresos, valores que la entidad no cancelará al proveedor Aipoc S. A. por sese de actividades, por U.S.$ 11,121.92.

17. EVENTO SUBSECUENTE

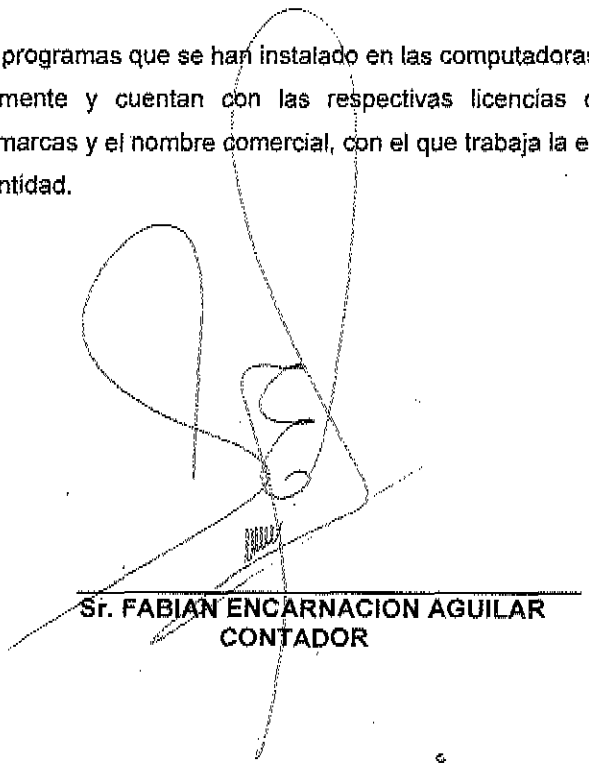
Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha del informe de los auditores externos el 2 de mayo del 2019 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la entidad pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

18. PARTICIPACION A TRABAJADORES

La entidad no cuenta con trabajadores en relación de dependencia.

19. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con el que trabaja la entidad son de propiedad exclusiva de la entidad.



Sr. FABIAN ENCARNACION AGUILAR
CONTADOR