

DIGARDA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

DIGARDA S.A. fue constituida el 25 de febrero del 2010, su actividad corresponde a la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía cuenta con 1,538.24 m² correspondientes a 13 locales comerciales distribuidos en 3 edificios ubicados en Plaza Lagos Town Center, Av. La Puntilla, Samborombón, cuyo valor en libros es de US\$3,244,367 (2018: US\$3,331,076), tal como se expone en la Nota 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de

entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

Las ventas se realizan en condiciones de créditos normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales generan intereses.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores y partes relacionadas representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se valoran a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificios	40 años
-----------	---------

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para

sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos socios se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

e) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios provenientes del alquiler y de locales comerciales bajo arrendamiento operativo son registrados empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

f) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas que entraron en vigor durante los años 2019 y 2018 son las siguientes:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias".	1 de enero 2019

En relación con las normas antes mencionadas, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes (1)	492,630	456,463
Otras cuentas por cobrar	40,653	3,117
Estimación de cuentas de dudoso cobro (2)	<u>(92,345)</u>	<u>(6,857)</u>
	<u>440,938</u>	<u>452,723</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las cuentas por cobrar clientes corresponden a los arriendos de los locales comerciales ubicados en Plaza Lagos Town Center del cantón Samborombón. La facturación es mensual y está respaldada en los contratos de subarrendamiento que la Compañía mantiene con los arrendatarios.

(2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2017	(17,099)
Estimación del año	(816)
Reverso	<u>11,058</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018	(6,857)
Estimación del año	<u>(85,488)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>(92,345)</u>

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Plaza Lagos Town Center	938,613	0
Proinba Proyectos Inmobiliaria Batán S.A.	208,624	0
Francislago S.A.	185,311	185,311
Lagosbooks S.A.	183,300	183,300
Sushilago S.A.	98,309	98,309
Lagoarte S.A.	88,200	23,300
Italian Job S.A.	87,518	87,518
Bourget S.A.	62,830	62,830
Subzero S.A.	62,650	54,300
Frozenlago S.A.	46,687	36,187
Lagosnack S.A.	27,259	18,297
Glynnicorp S.A.	18,900	18,900
Winelago S.A.	16,587	23,287
Plaza Lagos Town Center II	13,697	0
Zertini S.A.	10,000	84,534
Compujasa S.A.	5,700	5,700
Huindar S.A.	4,600	4,000
Larisa Lotización La Ribera S.A.	600	0
Torbriner S.A.	0	64,111
Estimación de cuentas de dudoso cobro (1)	<u>(340,566)</u>	<u>(340,566)</u>
	<u>1,718,819</u>	<u>609,318</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no realizó la estimación de cuentas de dudoso cobro de partes relacionadas considerando la pérdida crediticia esperada, ya que la Administración considera que la estimación de cuentas de dudoso cobro acumulada cubre el riesgo crediticio.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Talum S.A.	4,791,777	3,655,931
Compañía General de Comercio y Mandato S.A.	353,381	86,285
Salenty S.A.	32,010	32,010
Impresiones Técnicas del Ecuador Tecniprint S.A.	5,131	5,131
	<u>5,182,299</u>	<u>3,779,357</u>

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

Talum S.A.	<u>345,111</u>
	<u>345,111</u>

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Servicios prestados	66,347	66,347
Servicios recibidos	455,248	97,463
Arriendo	158,718	367,454
Préstamos otorgados	962,860	949,923
Préstamos recibidos	0	295,273

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los activos por impuestos corrientes están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito tributario IVA	8,355	20,696
Crédito tributario de años anteriores	33,893	27,175
Retenciones en la fuente	71,936	46,987
	<u>114,184</u>	<u>94,858</u>

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de las propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>2019</u> <u>Reclasifica-</u> <u>ciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2019</u>	(*)
Costos					
Terrenos	0	0	351,611	351,611	-
Edificios	3,468,366	0	(351,611)	3,116,755	2.5%
Total costos	<u>3,468,366</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,468,366</u>	
Depreciación acumulada	<u>(137,290)</u>	<u>(86,709)</u>	<u>0</u>	<u>(223,999)</u>	
Total propiedades de inversión, neto	<u>3,331,076</u>	<u>(86,709)</u>	<u>0</u>	<u>3,244,367</u>	

(*): Porcentaje de depreciación

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2017</u>	<u>2018</u> <u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2018</u>	(*)
Costos				
Edificios	3,468,366	0	3,468,366	2.5%
Total costos	<u>3,468,366</u>	<u>0</u>	<u>3,468,366</u>	
Depreciación acumulada	<u>(50,581)</u>	<u>(86,709)</u>	<u>(137,290)</u>	
Total propiedades de inversión, neto	<u>3,417,785</u>	<u>(86,709)</u>	<u>3,331,076</u>	

(*): Porcentaje de depreciación

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2019 asciende a US\$7,988,662, el referido importe se obtuvo a través de los avalúos municipales.

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores locales	26,498	22,154
Otras	7,606	8,277
Contribuciones, impuestos y multas	7,230	4,888
	<u>41,334</u>	<u>35,319</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otras (1)	48,262	17,750
	<u>48,262</u>	<u>17,750</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a fondos por garantías de los locales arrendados por la Compañía.

10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	79,136	29,510
Gastos no deducibles locales	<u>103,902</u>	<u>31,523</u>
Utilidad gravable	183,038	61,033
Impuesto causado	40,268	13,427
Anticipo determinado	0	23,805

11. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultados acumulados (1)	<u>246,600</u>	<u>346,378</u>
	<u>246,600</u>	<u>346,378</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía realizó el siguiente ajuste afectando los resultados acumulados por US\$138,646, ver Nota 13. EVENTOS SUBSECUENTES.

12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los gastos de administración se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Mantenimientos y reparaciones	299,574	54,943
Alícuotas de mantenimiento	231,807	97,332
Arriendo	158,718	367,454
Depreciaciones	86,709	86,709
Estimación de cuentas de dudoso cobro	85,488	816
Auspicios y eventos	0	100,000
Otros	54,051	50,146
	<u>916,347</u>	<u>757,400</u>

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Octubre 26, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por las situaciones que se describen a continuación:

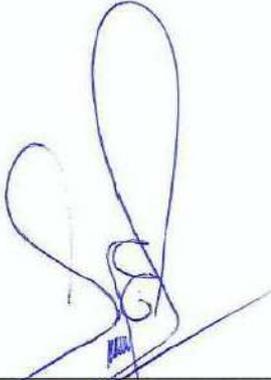
a) Acta de Junta General Universal Ordinaria de Accionistas de fecha 16 de septiembre del 2020

Mediante Acta de Junta General Universal Ordinaria de Accionistas de fecha 16 de septiembre del 2020, se ratifica la baja de saldos por cobrar por US\$138,646 al resultado del ejercicio 2019, considerando que por su antigüedad no son recuperables.

b) Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.



FABIAN ENCARNACION AGUILAR
CONTADOR GENERAL