

INMOBILIARIA DIBELSCA

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Empresa

Inmobiliaria Dibelsca S.A. fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas el 25 de noviembre mediante escritura pública otorgada en la notaría vigésimo segunda del Cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de enero del 1989.

2. Operaciones

El objeto social de la Compañía constituye principalmente en las siguientes actividades:

- Planificar, elaborar evaluar diseñar proyectos, construir programas de vivienda y áreas de recreación.
- Evaluar, diseñar venta de inmuebles que podrá ser por unidades, oficinas, pisos, parqueaderos, conjuntos, oficinas en propiedad horizontal.
- La compra, venta de papeles y valores fiduciarios.

3. Políticas Contables

Los Estados Financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros individuales, tal como lo requiere la NIC 1 – Presentación de estados financieros, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018.

a) Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

La Compañía de acuerdo a lo establecido por la NIC 1– Presentación de estados financieros presenta información comparativa respecto del periodo anterior para todos los importes incluidos en los estados financieros del año corriente.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

INMOBILIARIA DIBELSCA S.A.

ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS.

La Entidad ha aplicado las siguientes nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

NIIF 9 “Instrumentos Financieros”.

Inmobiliaria Dibelsca S.A. ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 2014) y las enmiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones transitorias de la NIIF 9 permite a una entidad no re expresar información comparativa, por lo que la Entidad ha aplicado la NIIF 9 de forma retrospectiva, pero ha optado por no re expresar la información comparativa. Como resultado, la información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política contable anterior de la Entidad.

NIIF 15 “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”.

Inmobiliaria Dibelsca S.A. ha aplicado la NIIF 15 (modificada en abril de 2016) que es de aplicación obligatoria durante el período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018.

NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Una orientación más prescriptiva se ha añadido en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas. Los detalles de los nuevos requerimientos, así como su impacto en los Estados Financieros de la Entidad se describen a continuación.

Las disposiciones de transición de la NIIF 15 permite a una entidad no re expresar información comparativa, por lo que la Entidad ha aplicado la NIIF 15 de forma retrospectiva, pero ha optado por no re expresar la información comparativa. Como resultado, la información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política contable anterior de la Entidad. La NIIF 15 utiliza los términos “activo de contrato” y “pasivo de contrato” para describir lo que más comúnmente se conoce como “Ingresos devengados” e “ingresos diferidos”; sin embargo, la Norma no prohíbe que la Entidad utilice descripciones alternativas en el Estado de situación financiera. La Entidad ha adoptado la terminología utilizada en la NIIF 15 para describir estos saldos. La nueva norma estableció un marco general para el reconocimiento y medición de los ingresos de actividades ordinarias, basado en el principio de que los ingresos se reconocen por un monto que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Este principio fundamental debe ser aplicado en base a un modelo de cinco pasos: 1) identificación del contrato con el cliente; 2) identificación de las obligaciones de desempeño del

INMOBILIARIA DIBELSCA S.A.

contrato; 3) determinación del precio de la transacción; 4) asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño; y 5) reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) se satisfacen las obligaciones de desempeño.

La NIIF 15 requiere revelaciones más detalladas que las normas anteriores actuales con el fin de proporcionar información más completa sobre la naturaleza, importe, calendario y certidumbre de los ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes. Inmobiliaria Dibelsca S.A llevó a cabo un proyecto de implementación, para identificar y medir los posibles impactos de la aplicación de la NIIF 15 en sus Estados Financieros Separados. Este proyecto involucró la identificación de todos los flujos de ingresos de actividades ordinarias de la Entidad, conocimiento de las prácticas tradicionales del negocio, una evaluación exhaustiva de cada tipología de contratos con clientes y la determinación de la metodología de registro de estos ingresos bajo las normas vigentes. La evaluación se desarrolló con especial atención en aquellos contratos que presentan aspectos claves de la NIIF 15 y características particulares de interés de la Entidad, tales como: identificación de las obligaciones contractuales; contratos con múltiples obligaciones y oportunidad del reconocimiento; contratos con contraprestación variable; componente de financiación significativo, análisis de principal versus agente; existencia de garantías de tipo servicio; y capitalización de los costos de obtener y cumplir con un contrato. Con base en la naturaleza de los contratos con clientes y las características de los flujos de ingresos señalados, la Entidad no identificó impactos en sus Estados Financieros en el momento de la aplicación inicial de NIIF 15, es decir, al 1 de enero de 2018.

NIIF 16 | Arrendamientos. (*)

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelve efectiva para los períodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019. Desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. En contraste bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los contratos de arrendamiento, ya sea como financieros u operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamiento de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha modificado y ampliado los requerimientos de revelación, en particular con respecto a cómo un arrendador gestiona los riesgos derivados de su participación residual en los activos arrendados.

b) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción del pasivo por jubilación patronal que se

INMOBILIARIA DIBELSCA S.A.

encuentra al valor presente de acuerdo al estudio actuarial de un perito independiente.

c) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros separados y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

- Vida útil de activos fijos
- Pérdidas por deterioro de activos
- Hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de beneficios de terminación de empleados de acuerdo a las regulaciones ecuatorianas

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registraría en el momento de conocida la variación, reconociendo los efectos de dichos cambios en los correspondientes estados financieros en las cuentas de resultados o patrimonio según sea el caso.

e) Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario Inmobiliaria Dibelsca S.A. es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución y la disposición de sus accionistas.

f) Activos y pasivos financieros

INMOBILIARIA DIBELSCA S.A.

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que Inmobiliaria Dibelsca S.A., adquiera pueden ser clasificados de la siguiente manera: cuentas por cobrar comerciales otras cuentas por cobrar y cuentas por pagar. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros y pasivos financieros que se llevan a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación.

i) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por cuentas por cobrar a clientes que se reconocen por el importe de la factura, y cuyos saldos están de acuerdo con las prácticas comerciales y las condiciones normales dentro de los negocios.

Las cuentas por cobrar no registran una estimación para deudas incobrables, debido al bajo riesgo de recuperación existente y porque a la fecha no se ha determinado indicios de deterioro.

Debido a la rápida recaudación las cuentas comerciales a corto plazo no se descuentan.

ii) Cuentas por pagar

Los pasivos financieros de Inmobiliaria Dibelsca S.A. incluyen pasivos con proveedores y otras cuentas pendientes de pago que no constituyen instrumentos financieros derivados.

INMOBILIARIA DIBELSCA S.A.

Cualquier diferencia entre el efectivo recibido y el valor de reembolso se imputa directo a resultados en el plazo del contrato.

g) Propiedad y equipos

Son reconocidos como propiedades y equipos aquellos bienes que se usan en la prestación del servicio o para propósitos administrativos y que tienen una vida mayor a un periodo.

i) Propiedad

La propiedad se encuentra registrada a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no se han identificado indicios de deterioro.

ii) Equipos

Los equipos se encuentran valorizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no se han identificado indicios de deterioro.

h) Depreciación de la propiedad y equipos

La propiedad y equipos se deprecian desde que están en condiciones de ser usados. El gasto por depreciación de la propiedad y equipos se carga a los resultados del periodo aplicando el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, de acuerdo a los siguientes años de vida:

Edificios	20 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	3 años

i) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Son beneficios a corto plazo medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

Participación a trabajadores

INMOBILIARIA DIBELSCA S.A.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por la participación de los trabajadores en las utilidades que genera Inmobiliaria Dibelsca S.A. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

Beneficios Post - empleo - Jubilación Patronal

De acuerdo a lo establecido por el Código del Trabajo en el Ecuador, los empleadores tienen la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuados o ininterrumpidamente, todos los beneficios por concepto de pensiones de jubilación patronal.

Las provisiones para jubilación patronal se miden aplicando el método de la unidad de crédito proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera. Las hipótesis actuariales incluyen variables, en adición a la tasa de descuento como la tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a los resultados del período en el que surgen.

Los factores de descuento se determinan cerca del final de cada año por referencia a los bonos de Gobierno que están denominados en la moneda en la cual se pagan los beneficios y que tienen plazos de vencimiento cercanos a los plazos del pasivo de pensiones correspondiente.

Beneficios por terminación - Desahucio

La Compañía no reconoce los beneficios por terminación de la relación laboral cuando existe el compromiso sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado para dar por terminado el contrato del empleado antes de la edad normal de jubilación, o para entregar beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria. Los beneficios por terminación en el caso de renuncia voluntaria son reconocidos como gasto si Inmobiliaria Dibelsca S.A. realiza una oferta incentivando la renuncia voluntaria, y es probable que la oferta sea aceptada y el número de empleados que lo hace puede ser estimado con fiabilidad.

j) Impuesto a la renta

Inmobiliaria Dibelsca registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de

INMOBILIARIA DIBELSCA S.A.

Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado). Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

i) Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

k) **Ingresos**

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

Los ingresos de Inmobiliaria Dibelsca provienen principalmente de planificar, elaborar evaluar diseñar proyectos, construir programas de vivienda y áreas de recreación; evaluar, diseñar venta de inmuebles que podrá ser por unidades, oficinas, pisos, parqueaderos, conjuntos, oficinas en propiedad horizontal; la compra, venta de papeles y valores fiduciarios.

- Los ingresos por intereses son reconocidos por el método del costo amortizado.
- Los ingresos por venta de productos que Inmobiliaria Dibelsca comercializa se registran en resultados al momento de su transferencia.

l) **Gastos**

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida o de los bienes recibidos. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia Inmobiliaria Dibelsca y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

INMOBILIARIA DIBELSCA S.A.

m) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, Inmobiliaria Dibelsca ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja y bancos.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de Inmobiliaria Dibelsca S.A., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en caja y bancos.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

n) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de Inmobiliaria Dibelsca, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos a largo plazo.

o) Autorización de los estados financieros

Los estados financieros separados de Inmobiliaria Dibelsca por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 serán aprobados de manera definitiva en junta de socios de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

4. Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Cobertura

En el curso normal de sus negocios, Inmobiliaria Dibelsca S.A. está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

INMOBILIARIA DIBELSCA S.A.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta Inmobiliaria Dibelsca S.A., así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de Inmobiliaria Dibelsca, si es el caso.

a) Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, precios de productos, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas de mercadeo en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de venta.

b) Riesgo de tipo de cambio

Inmobiliaria Dibelsca S.A. no está expuesta al riesgo de tipo de cambio dada la naturaleza de sus operaciones, las que involucran transacciones únicamente en dólares americanos.

c) Riesgo de crédito

Este riesgo está referido a la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con la Inmobiliaria Dibelsca S.A. Dentro de las partidas expuestas a este riesgo se distingue la siguiente categoría:

i) Clientes

El riesgo de incobrabilidad de los clientes de Inmobiliaria Dibelsca S.A. es bajo, toda vez que gran parte de los servicios entregados son respaldados por contratos de servicios a corto plazo, para los cuales la administración establece límites por deudor, por lo cual a la fecha del estado no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito.

d) Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de Inmobiliaria Dibelsca S.A. para responder ante los compromisos adquiridos y cumplir con los pagos a sus proveedores.

La Administración de Inmobiliaria Dibelsca S.A. monitorea los límites de liquidez a ser mantenidos con el fin de poder satisfacer todas las necesidades existentes. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 las cuentas por cobrar y por pagar tienen vencimientos a corto plazo por lo que la administración estima que su costo registrado contablemente es similar a su valor razonable.

INMOBILIARIA DIBELSCA S.A.

e) Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de Inmobiliaria Dibelsca S.A.
- Procesos, que son las acciones que interactúan para transformarse en el servicio final prestado al cliente.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de Inmobiliaria Dibelsca.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

Inmobiliaria Dibelsca tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del comité de calificación, basados en sistemas de reportes internos y externos.

5. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el saldo en efectivo en caja y bancos se compone como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	62	62
Bancos	1.467	5.130
<u>Total</u>	<u>1.529</u>	<u>5.192</u>

6. Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fue como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar clientes	2.084	10.234
Otras Cuentas cobrar	0.00	1.214
<u>Total</u>	<u>2.084</u>	<u>11.448</u>

INMOBILIARIA DIBELSCA S.A.

7. Inversiones

El saldo en inversiones al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fue como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inversiones	0	0
Total	0	0.00

8. Pagos anticipados

El saldo de pagos anticipados al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fue como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipos	0	0
Impuestos	4.474	682
Total	4.474	682

9. Propiedad y equipos - neto

Los movimientos de propiedad y equipos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fueron como siguen:

2017					
	Saldo Al inicio del año 2017	Adiciones	Ventas	Depreciación	Saldo al Final del año 2017
Depreciables					
Edificios	423.558				423.558
Total Costo	423.558	0	-	-	423.558
Depreciación acumulada					0
Edificios	(56.475)			(21.177)	(77.652)
Total depreciación	(56.475)	0	0	(21.177)	(77.652)
Total	367.083	0	-	(21.177)	345.905

2018					
	Saldo Al inicio del año 2018	Adiciones	Ventas	Depreciación	Saldo al Final del año 2018
Depreciables					

INMOBILIARIA DIBELSCA S.A.

Edificios	423.558				423.558
Total Costo	423.558	0	-	-	423.558
Depreciación acumulada					0
Edificios	(77.652)			(21.178)	(98.830)
Total depreciación	(77.652)	0	0	(21.178)	(98.830)
Total	345.906	0	-	(21.177)	324.728

La depreciación de los activos se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil, la cual se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos.

El cargo a resultados por concepto de depreciación de la propiedad y equipo se registra dentro de los gastos generales.

10. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El saldo de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fue como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores por pagar	-738	-176
Otras cuentas por pagar	-90.437	-140.539
Total	-91.175	-140.715

11. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 22% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2018 (22% aplicable a la utilidad gravable comprendida al período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2017). Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	26.428	20.845
15% Participación trabajadores	3.964	3.127

INMOBILIARIA DIBELSCA S.A.

Ganancia antes de impuesto a la renta	22.464	17.718
Más: Gastos no deducibles	294	0
Menos: Amortización de pérdidas de años anteriores		
Base imponible	22.758	17.718
Impuesto a la renta causado	5.007	3.898
Anticipo del año anterior	00	478
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	0	3.898
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	0	-478
Menos retenciones de impuesto a la renta	-4.474	-1102
Menos crédito tributario de años anteriores	-682	0
Impuesto a la renta por pagar (nota 12 - b)	-148	-682

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las razones que se detallan en la conciliación a continuación:

	2018		2017	
	Valor	%	Valor	%
Tasa Impositiva nominal	22.464	22%	17.718	22%
Más: gastos no deducibles	294	0,00%	0	-0,00%
Tasa impositiva efectiva	22.758	22,00%	17.718	0

b) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

	2018	2017
Impuesto a la renta por pagar (1)	0	0
SRI por pagar	-993	-2521
Total	-993	-2.521

INMOBILIARIA DIBELSCA S.A.

(1) Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2018 y 2017 son como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al comienzo del año	682	1.896
Pagos realizados	0.00	1.896
Provisión del año	5.007	3.898
	-	-
Compensación por retenciones en el impuesto a la renta del año	4.474	4.580
Saldos al fin del año	-148	-682

En el Registro Oficial No. 351 (Suplemento) del 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión aprobado por la Asamblea Nacional. Entre los principales aspectos esta normativa estableció incentivos fiscales, de los cuales y entre los más importantes está la reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el impuesto a la renta para las empresas, esto es una tarifa de impuesto a la renta de 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año fiscal 2013 en adelante.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 Inmobiliaria Dibelsca no ha determinado diferencias temporales entre su base fiscal y la base contable que hayan generado impuestos diferidos.

c) Contingencias

A la fecha de este informe Inmobiliaria Dibelsca no tiene contingencias tributarias.

12. Obligaciones acumuladas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los saldos de gastos acumulados y otras cuentas por pagar son como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios sociales	-385	-1092
15% Participación trabajadores	-3.964	-3.127

INMOBILIARIA DIBELSCA S.A.

Total	-4,349	-4218
--------------	---------------	--------------

13. Patrimonio de los Accionistas

a) Capital Social

La compañía al 31 de diciembre del 2018 tiene un capital social de US\$1.000 dividido en 25.000 participaciones a un valor nominal de US\$0.04 cada una (US\$1.000) dividido en 25.000 participaciones a un valor nominal de US\$0.04 cada una en el 2017).

b) Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

c) Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los Accionista, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico conuido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de Inmobiliaria Dibelsca S.A. a sus Accionistas.

Gestión de Capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Inmobiliaria Dibelsca S.A., las políticas de administración de capital tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de Inmobiliaria Dibelsca a fin de mantener un crecimiento sostenido en el tiempo.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.

INMOBILIARIA DIBELSCA S.A.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de Inmobiliaria Dibelsca, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con los resguardos financieros necesarios.

14. Ingresos ordinarios

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 por cliente considerando el porcentaje con relación al total de ingresos es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>%</u>	<u>2017</u>	<u>%</u>
Ingresos	(74.844)	100,00%	(65.412)	100,00%
Otros ingresos	(515)	0,00%	0,00	0,00%
Total Ingresos	<u>(75.359)</u>	100%	<u>(65.412)</u>	100%

15. Gastos por su naturaleza

El detalle de los gastos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017 son los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos administrativos	48.931	47.603
Total gastos	<u>48.931</u>	<u>47.603</u>

16. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Dibelsca S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 serán aprobados de manera definitiva en Junta de Accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

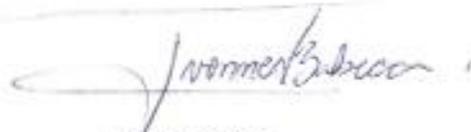
17. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de nuestro informe Marzo del 2019, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de Inmobiliaria Dibelsca S.A. pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

INMOBILIARIA DIBELSCA S.A.



Irig. Simón Espinosa M
Representante Legal



Ivonne Balseca
Contadora