

Con el Informe del Auditor Independiente

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018**

Inmobiliaria Dehuci S. A.



INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

Año 2018

CONTENIDO

Informe del auditor independiente

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros:

1. Información general

2. Bases de presentación de los estados financieros

3. Políticas de contabilidad significativas

4. Otras notas explicativas

Informe del Auditor Externo en cumplimiento del artículo 32 de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 que expide las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos" para las Compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías

Abreviaturas

US\$
NIIF Pymes
IASB
IESBA
IESS

Dólar de los Estados Unidos de América
Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.
Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (por sus siglas en inglés)
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

DR. CARLOS PAZMIÑO ORTIZ
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE



Martín Ochoa N56-64 y Juan Pablos
Teléfono 593-2-3400911
Quito - Ecuador



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de:

INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

Opinión Calificada

He auditado los estados financieros de INMOBILIARIA DEHUCI S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables importantes.

En mi opinión, excepto por los efectos del asunto descrito en la sección de "Fundamento de la Opinión Calificada" de mi informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA DEHUCI S. A. al 31 de diciembre del 2018**, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión Calificada

El costo de ventas y producción, no incluye el valor correspondiente a la mano de obra directa asociada a la venta de alimentos, valor que ha sido registrado por parte de su relacionada. Por lo tanto, el costo de venta y producción está subvalorado y a la vez el resultado del ejercicio se encuentra sobrevalorado en un importe estimado de US\$ 148.825 como se explica en la Nota 1.2

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en este informe en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de **INMOBILIARIA DEHUCI S. A.** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión calificada de auditoría.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en Relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso del principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista de hacerlo

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de mi auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría - NIA, siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y valore los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error; diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluí que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi



Informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evalúe la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunique a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

Quito, Febrero 18, 2019


CPA Dr. Carlos Pazmiño Ortiz
AUDITOR EXTERNO
Registro: SC-RNAE-612

INMOBILIARIA DEHUCI S. A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017

ACTIVO	Notas	2018	2017
(Expresado en dólares americanos)			

ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo y equivalentes	4	16.327,28	2.987,72
Cuentas por cobrar	5	36.966,55	35.413,87
Inventarios	6	7.708,00	10.304,02
Pagos anticipados		4.050,17	2.500,00
Crédito tributario	11	50.131,47	70.517,79
Total activo corriente		115.183,47	121.723,40

ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedad y equipo, neto	7	5.084.022,82	5.273.608,62
Inversiones en acciones	8	-	330.549,05
Total activo no corriente		5.084.022,82	5.604.157,67

Total Activos		5.199.206,29	5.725.881,07
----------------------	--	---------------------	---------------------

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Ing. Santiago Alvarez
 GERENTE GENERAL

Dra. María Luisa Guerrero
 CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA DEHUCI S. A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017

(Expresado en dólares americanos)

PASIVO	Notas	2018	2017
PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar	9	5.146,01	72.087,98
Obligaciones bancarias	10	-	49.746,36
Obligaciones tributarias	11	65.921,47	57.102,64
Préstamos accionistas a corto plazo	12	11.916,26	2.117,74
Crédito a mutuo	13	48.968,91	38.271,21
Anticipos de clientes		3.882,80	3.139,60
Otras por pagar		12.661,75	13.959,12
Total pasivo corriente		148.497,20	236.424,65
PASIVO NO CORRIENTE			
Préstamos accionistas a largo plazo	12	312.286,65	571.793,70
Crédito a mutuo	13	212.234,95	411.256,91
Pasivo por impuestos diferidos	11	224.043,82	313.876,69
Total pasivo no corriente		748.565,42	1.296.927,30
Total pasivos		897.062,62	1.533.351,95
PATRIMONIO DE ACCIONISTAS			
Capital social	15	600.000,00	600.000,00
Reservas	16	120.677,05	105.805,66
Resultados Acumulados	17	3.447.624,16	3.357.791,29
Resultado del período		133.842,46	128.932,17
Total patrimonio		4.302.143,67	4.192.529,12
Total pasivos y patrimonio		5.199.206,29	5.725.881,07

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Ing. Santiago Alvarez
GERENTE GENERAL

Dra. María Luisa Guerrero
CONTADORA GENERAL

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresado en dólares americanos)

Al 31 de Diciembre

Notas 2018 2017

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Venta de bienes 18 110,604,76 112,717,89

Prestación de servicios 877,304,76 849,151,70

Ingresos financieros 1,384,66 12,033,38

Otros ingresos - 22,054,29

TOTAL INGRESOS 989,294,18 995,957,26

COSTO DE VENTAS (309,790,89) (321,152,18)

GANANCIA BRUTA 679,503,29 674,805,08

Gastos de administración (412,353,21) (390,123,30)

Gastos financieros (57,029,95) (88,025,70)

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A 210,120,13 196,656,09

TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS

15% Participación a Trabajadores 0 (61,406,28)

Gasto Impuesto a la Renta (53,398,12)

GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS 148,713,85 143,257,97

OTRO RESULTADO INTEGRAL (ORI) 0

RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO 148,713,85 143,257,97

Apropiación reserva legal (14,871,38) (14,325,80)

UTILIDAD A DISPOSICION ACCIONISTAS 133,842,46 128,932,17

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Ing. Santiago Alvarez
GERENTE GENERAL

Dra. María Luisa Guerrero
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR EL AÑO TERMINADO el 31 DE DICIEMBRE de 2018 y 2017

(Expresado en dólares americanos)

	Capital Social	Reservas		RESULTADOS ACUMULADOS					Utilidad neta 2018	Total Patrimonio
		Legal	Facultativa	Resultados adopción NIIF	Revaluación Activos NEC	De Capital	Utilidades Acumuladas			
Saldo al 31 de diciembre de 2016	600.000,00	58.779,51	19.687,71	3.651.224,56	15.713,17	4.730,25	130.126,40	-	4.480.261,60	
Apropiación 10% a reserva		13.012,64					(13.012,64)			
Distribución de Dividendos							(117.113,76)			
Utilidad neta 2017							143.257,97			
Apropiación reserva		14.325,80					(14.325,80)			
Reclasificación al pasivo por impuestos diferidos				(313.876,69)						
Saldo al 31 de diciembre de 2017	600.000,00	86.117,95	19.687,71	3.337.347,87	15.713,17	4.730,25	128.932,17	-	4.192.529,12	
Distribución de Dividendos							(128.932,17)			
Utilidad neta 2018								148.713,85		
Apropiación reserva		14.871,38						(14.871,38)		
Reversión pasivo por impuestos diferidos sobre revaluaciones				89.832,87						
Saldo al 31 de diciembre de 2018	600.000,00	100.989,34	19.687,71	3.427.180,74	15.713,17	4.730,25	-	133.842,46	4.302.143,67	



 Ing. Santiago Álvarez

 GERENTE GENERAL



 Dra. María Luisa Guerrero

 CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA DEHUCI S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE del 2018 y 2017
 (Expresado en dólares americanos)

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros procedentes de la venta de bienes y servicios	977,921,27	1.073.397,83
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(434.943,62)	(469.745,20)
Pagos a y por cuenta de los empleados	-	(22.142,15)
Pagos por primas y obligaciones de seguros	(7.641,52)	(4.761,20)
Dividendos pagados	(128.932,17)	(117.113,76)
Intereses recibidos	-	-
Intereses pagados	(52.024,32)	(83.280,08)
Impuestos a las ganancias pagados	(119.043,14)	(99.655,60)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	235.336,50	276.699,84
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-	(114.261,11)
Otras entradas (salidas) de efectivo	319.003,14	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	319.003,14	(114.261,11)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiación por préstamos	-	120.677,22
Pagos de préstamos	(541.000,07)	(360.606,67)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(541.000,07)	(239.929,45)
VARIACION NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	13.339,56	(77.490,73)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	2.987,72	80.478,45
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	16.327,28	2.987,72

Ing. Santiago Alvarez
 GERENTE GENERAL

Dra. María Luisa Guerrero
 CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA DEHUCI S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE del 2018 y 2017
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
 (Expresado en dólares americanos)

	2018	2017
Ganancia (Pérdida) antes de 15% a trabajadores e	210.120,13	196.656,09
Impuesto a la Renta		
Partidas de conciliación entre la utilidad y el flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación	201.357,34	183.474,85
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	189.585,80	183.321,15
Ajustes por gastos en provisiones	225,63	153,70
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	11.545,91	
Cambios netos en el Capital de Trabajo:	(176.140,97)	(103.431,10)
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar	(10.731,45)	92.186,71
(Aumento) Disminución de gastos pagados anticipado	(1.550,17)	22,11
(Aumento) Disminución de inventarios	2.596,02	3.270,15
Aumento (Disminución) por pagar proveedores	7.385,66	(15.035,92)
Aumento (Disminución) en otras cuentas por pagar	(128.932,17)	(117.113,76)
Aumento (Disminución) en sueldos beneficios sociales	327,14	
Aumento (Disminución) en anticipos clientes	743,20	(21.190,18)
Aumento (Disminución) en otros pasivos	(45.979,20)	(45.570,21)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	235.336,50	276.699,84

Ing. Santiago Alvarez
 GERENTE GENERAL

Dra. María Luisa Guerrero
 CONTADORA GENERAL

I La Compañía

1.1 Descripción de la actividad de la compañía

INMOBILIARIA DEHUCI S. A., es una Compañía constituida de acuerdo con las Leyes Ecuatorianas en la ciudad de Quito el 24 de septiembre de 1990, ante el Notario Décimo Primero del Cantón Quito, doctor Rubén Darío Espinosa, e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de octubre de 1990 con el nombre de CENTRO EDUCATIVO TOMAS MORO CIA. LTDA. para después, mediante escritura pública del 26 de agosto de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de diciembre de 1998, se cambió la denominación de la Compañía pasando a llamarse SERVICIOS DE DESARROLLO HUMANO Y CIUDADANO DEHUCI CIA. LTDA. Posteriormente, esta Compañía resolvió transformarse en una Sociedad Anónima, de conformidad con lo establecido en los artículos trescientos treinta y siguientes de la Ley de Compañías, a cuyo efecto, adoptó un nuevo estatuto que incluye, aumento de capital, una nueva denominación y un nuevo objeto social. La transformación a Compañía Anónima elevada a escritura pública el 1 de julio de 2010 fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, el 24 de septiembre de 2010 pasando a llamarse INMOBILIARIA DEHUCI S. A. y tiene un plazo de duración de 50 años.

La compañía es gobernada por la junta general de accionistas y es administrada por el Presidente y el Gerente General que tiene la representación legal, judicial y extrajudicial y dura cuatro años en sus funciones.

Objeto Social: La compañía tiene por objeto la compra, venta, arrendamiento, administración, comercialización, corretaje, promoción, construcción, remodelación y venta de edificios, departamentos, casas y urbanizaciones; a cuyo efecto podrá adquirir, hipotecar, negociar toda clase de bienes muebles e inmuebles y aceptarlos como aporte para esos fines. La Compañía podrá celebrar también todo tipo de contratos con entidades del sector público y privado.

Domicilio Principal y Fiscal: En la ciudad de Quito, Av. De las Orquídeas E13-120 y De Los Guayacanes.

Aumento del capital social: El capital de la Compañía fue aumentado en varias ocasiones, fijando el capital social actualmente en US\$ 600.000,00 mediante escritura pública del 1 de julio de 2010 y aprobación de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC.II.DICPTE.Q.10.004034 firmada el 24 de septiembre de 2010 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 18 de octubre de 2010.

1.2 Relacionada

Inmobiliaria Dehuci S. A. mantiene relaciones comerciales con la Sociedad Civil Unidad Educativa Tomas Moro, una sociedad que tiene por objeto la prestación de servicios educativos de ciclo inicial, educación básica y bachillerato internacional, dentro de las normas y lineamientos establecidos por las leyes de educación.

La Inmobiliaria Dehuci S. A. y la Unidad Educativa Tomas Moro, son entidades bajo control común de accionistas, el estándar de las NIIF para Pymes no requiere que se preparen estados financieros combinados (Sección 9.28).

Para el desarrollo de la actividad educativa, las transacciones efectuadas son como sigue:

<u>PASIVOS</u>		
2018	En US Dólares	2017
	243.653,74	En US Dólares
		433.303,10

Préstamos por pagar a la UETM

INGRESOS

Arriendo de inmuebles	483.600,00	483.600,00
Servicio de comedor	155.945,81	114.276,17
	639.545,81	597.876,17

GASTOS

Intereses financieros	(21.498,32)	(24.920,00)
-----------------------	-------------	-------------

La Unidad Educativa Tomas Moro, mantiene en sus gastos administrativos registrados el valor de mano de obra directa asociada a la venta de alimentos de su relacionada, la Inmobiliaria DEHUCI, por un monto estimado de US\$ 148.825,44

2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Marco regulatorio en el Ecuador

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del mismo año, adopto las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros; posteriormente mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La Compañía califica como PYME, debido a:

- No tiene obligación pública de rendir cuentas;

- Publica estados financieros con propósito de información general para usuarios externos;
- las ventas brutas no superan los 5 millones de dólares;
- tiene menos de 200 trabajadores; y
- los activos aunque superan los 4 millones, principalmente se debe al ajuste de los bienes inmuebles a su valor razonable a la fecha de transición tomando el avalúo comercial consignado en las cartas de pago del impuesto predial del año 2011 del Municipio de la Localidad acogiendo lo establecido por la Superintendencia de Compañías mediante la Resolución SC.JCI.CPAIFRS.G.11.015 del 30 de septiembre del 2011, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos que no representa un incremento operativo de las actividades de la entidad, situación que a criterio de la administración no descalifican a la entidad de categorizarse como una Pymes.

2.2 Período contable

El Estado de Situación Financiera se presenta con corte anual al 31 de diciembre del 2018 y el Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el período comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, por ser la moneda de curso legal y unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

2.4 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía por el año que terminó al 31 de diciembre del 2018, han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.5 Enmiendas a las NIIF para PYMES

La NIIF para Pymes fue inicialmente emitida en el año 2009, en ese momento, IASB propuso una revisión comprensiva inicial luego de dos años y una subsiguiente revisión completa cada tres años.

IASB aprobó las enmiendas del año 2015 a las NIIF para Pymes como parte de su revisión comprensiva. En sus Bases para las conclusiones, IASB señaló que la mayoría de las enmiendas tienen la intención de aclarar requerimientos existentes o adicionar orientación de respaldo, más que cambiar los requerimientos subyacentes en la NIIF para Pymes. Para la mayoría de las PYMES, las enmiendas se espera que mejoren el entendimiento de los requerimientos existentes, sin necesariamente resultar en cambios en la práctica o en cambios que afectarían los estados financieros.

Las enmiendas que podrían tener un impacto importante son:

- Adición de la opción de política de contabilidad para medir propiedad, planta y equipo usando el modelo de revaluación. Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente.

- Alineación de los principales requerimientos de reconocimiento y medición para el impuesto diferido por ingresos con la NIC 12 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.
- Alineación de los principales requerimientos de reconocimiento y medición para los activos de exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y evaluación de recursos minerales.

A través del estándar ha sido introducida una serie de exenciones de "costo y esfuerzo indebido" y orientación adicional ha sido proporcionada sobre el uso de esta exención. Las entidades están requeridas a aplicar las enmiendas para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2017, con aplicación temprana permitida.

2.6 Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta de Accionistas.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Principalmente, estas estimaciones se refieren a:

1. Se ha optado por mantener el criterio del costo para los activos de Propiedad, planta y equipo, excepto el criterio de revaluo de bienes inmuebles en la adopción por primera vez de las NIIF.
2. La vida útil económica establecida para la propiedad planta y equipo.
3. La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos.

POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2018, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

3.1 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo.

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos; los sobregiros bancarios, en el balance se presentan en el pasivo corriente.

3.3 Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros principalmente en:

- d) Documentos y cuentas por cobrar de clientes,
- e) Otras cuentas por cobrar relacionadas,
- f) Otras cuentas por cobrar,
- g) Provisión cuentas incobrables.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

Documentos y Cuentas por Cobrar comerciales

Cuentas comerciales a cobrar son importes que adeudan los clientes por ventas de bienes y la prestación de servicios realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo (para exigibles a largo plazo), menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Las transacciones con partes relacionadas se presentan por separado.

Provisión por cuentas incobrables

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, el importe de las cuentas por cobrar se reducirán mediante

una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registra la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas y se reconoce inmediatamente con cargo al estado de resultados integrales.

3.4 Inventarios

Los inventarios están constituidos por bienes a ser procesados y vendidos en el curso normal del negocio, se valoran a su costo o su valor neto realizable, el menor de los dos. Al final de cada periodo sobre el que se informa se analizan los inventarios que están deteriorados, es decir, si el importe en libros no es totalmente recuperable por daños, obsolescencia o precio de ventas decrecientes.

3.5 Propiedad y equipo

Reconocimiento inicial y Medición

Las propiedades y equipo se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable. El costo incluye desembolsos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo y cualquier otro desembolso directamente atribuible para que el activo este apto para su funcionamiento y uso previsto. Los programas de computación adquiridos, los cuales están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de esos equipos. No obstante el párrafo 35.10 (c) de las NIIF para las Pymes permite medir una partida de propiedades y equipo en la fecha de transición a esta NIIF por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. En este sentido la empresa ha revalorizado sus terrenos y edificación principal, lo que ha generado un incremento de reservas de \$ 3'470.675,51.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los muebles y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes. Las reparaciones que no representen una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Método de depreciación y vidas útiles

El costo de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La depreciación de propiedades, muebles y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual.

Se ha estimado la vida útil de la propiedad, planta y equipo a efectos de reflejar el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo de la siguiente manera:

Item	Vida útil (en años)
Edificios e instalaciones	20
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

La Compañía no considera el valor residual de los activos fijos muebles para la determinación del cálculo de la depreciación, en virtud que los activos totalmente depreciados son chatarrizados de acuerdo a políticas de la compañía. Para los edificios se ha estimado el 20% de valor residual.

3.6 Inversiones en asociadas

Las inversiones en acciones en compañías en las que se ejerce influencia significativa se muestran al valor patrimonial determinado bajo el método de la participación. Con base en dicho método, la participación de la Compañía en las ganancias o pérdidas en las entidades receptoras de las inversiones es llevada o cargada, según corresponda, a los resultados del ejercicio cuando son materialmente importantes, caso contrario se presentan al costo en libros ajustados en la transición a NIIF.

3.7 Identificación y medición de deterioro

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y equipos, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios, comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

3.8 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente - es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año, utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobados o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

Mediante Reglamento a la Ley de Incentivos se reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, se permiten el reconocimiento de ciertos activos y pasivos por impuestos diferidos a partir del año 2015.

3.9 Beneficios a empleados

Al 31 de diciembre del 2018, la compañía no mantiene en nómina a empleados bajo relación de dependencia no requiriendo estimar provisiones para beneficios laborales.

3.10 Provisiones y contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en litigios, reclamos, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación cierta o legal resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas al estado de situación financiera los detalles cualitativos de la situación que origina el pasivo contingente.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

3.11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad, al igual que sus costos.

La Compañía aplica los siguientes criterios para el reconocimiento de ingresos:

Ingresos por arrendamiento de bienes

Constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios y se reconocen cuando:

- Los ingresos provenientes por el arrendamiento de bienes inmuebles son reconocidos al valor razonable de la contraprestación establecidos en el contrato de arrendamiento reconocido entre las partes.
- Es probable que se reciban los beneficios económicos asociados a la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

Ingresos por la venta de alimentos preparados

Los ingresos por la prestación de servicios de comedor se miden al valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, y se reconocen como ingresos de actividades ordinarias.

Ingresos por la venta de bienes

Los ingresos relacionados con la venta de bienes tangibles se reconocen conforme éstos se entregan al cliente independiente de la forma de pago.

Ingresos por Dividendos

El ingreso de los dividendos por inversión es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

3.12. Reconocimiento de gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen. En el estado de resultados se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios futuros, no cumplan o dejen de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 como efectivo y equivalentes de efectivo se componen de lo siguiente:

	2018	2017
Caja	86,90	122,49
Bancos	3.850,58	1.172,51
Inversiones	12.389,80	1.692,72
Total	16.327,28	2.987,72

(a)

(a) Las inversiones se encuentran colocadas en fondos administrados y son de libre disponibilidad en el corto plazo.

5. Cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar, es como sigue:

	2018	2017
Cientes por cobrar	23.808,17	27.389,69
Provisión cuentas por cobrar	(2.201,45)	(1.975,82)
Relacionada por cobrar	5.080,84	-
Otras por cobrar	10.278,99	10.000,00
Total	36.966,55	35.413,87

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables fue el siguiente:

	2018	2017
Saldo al Inicio del año	(1.975,82)	(1.822,12)
Provisión	(225,63)	(153,70)
Castigo	(2.201,45)	-
Saldo al Final del año	(2.201,45)	(1.975,82)

6.

Inventarios

Al 31 de diciembre del 2018, los inventarios se resumen de la siguiente manera:

	2018	2017
Materia prima	5.683,64	8.688,20
Suministros y materiales	2.024,36	1.615,82
Total	7.708,00	10.304,02

Los inventarios de materia prima comprenden alimentos en estado natural y procesados necesarios para la preparación de refrigerios y almuerzos comercializados por la Compañía.

Los inventarios de suministros y materiales incluyen artículos de aseo y envases y utensilios desechables para alimentos

7. Propiedad y equipo (neto)

Al 31 de diciembre del 2018, la composición y el movimiento de la propiedad y equipo se resumen de la siguiente manera:

	2018	2017
Costo Propiedad y equipo	6.569.175,26	6.569.175,26
Depreciación acumulada	(1.485.152,44)	(1.295.566,64)
	5.084.022,82	5.273.608,62

Por clasificación principal el costo neto de la propiedad y equipo es como sigue:

	2018	2017
Terrenos	2.504.917,79	2.504.917,79
Edificios	2.458.732,43	2.595.819,14
Muebles y enseres	32.102,61	43.460,93
Maquinaria y equipo	878,02	1.079,13
Equipo de oficina	203,54	532,92
Equipo de computación	48.026,50	77.937,38
Equipo de física	1.150,70	2.260,73
Equipo industrial	38.011,23	47.600,59
Total Costo Neto	5.084.022,82	5.273.608,62

Los movimientos de propiedades y equipo durante el año 2018 fueron como sigue:

	SALDO al 31 Dic 2017	ADQUISICIONES	GASTO	SALDO al 31 Dic 2018
Terrenos 2 UETM	1.713.599,96			1.713.599,96
Terrenos 1 Comedores	321.300,00			321.300,00
Terrenos 3 Parvulario	242.700,17			242.700,17
Terrenos 4 Lumbisi	227.317,66			227.317,66
Edificios 1 UETM	1.761.764,51			1.761.764,51
Edificios 3 Comedores	913.407,26			913.407,26
Edificios 2 Parvulario	751.995,88			751.995,88
Equipos de Computación	272.095,89			272.095,89
Software	25.930,90			25.930,90
Bares	7.325,00			7.325,00
Muebles y Enseres	174.101,68			174.101,68
Equipo Industrial	95.893,57			95.893,57
Muebles Comedor	35.161,45			35.161,45
Equipo de Física y Química	12.111,68			12.111,68
Equipo de Oficina	9.859,99			9.859,99
Libros Biblioteca	2.598,50			2.598,50
Maquinaria y Equipo	2.011,16			2.011,16
TOTALES	6.569.175,26	(189.585,80)		6.569.175,26
Depreciación Acumulada	(1.295.566,64)		(1.485.152,44)	5.084.022,82
Valor Neto	5.273.608,62			5.084.022,82

Los movimientos de propiedades y equipo durante el año 2017 fueron como sigue:

	SALDO al 31 Dic 2016	ADQUISICIONES	GASTO	SALDO al 31 Dic 2017
Terrenos 2 UETM	1.713.599,96			1.713.599,96
Terrenos 1 Comedores	321.300,00			321.300,00
Terrenos 3 Parvulario	242.700,17			242.700,17
Terrenos 4 Lumbisi	227.317,66			227.317,66
Edificios 1 UETM	1.761.764,51			1.761.764,51
Edificios 3 Comedores	913.407,26			913.407,26
Edificios 2 Parvulario	702.194,07	49.801,81		751.995,88
Equipos de Computación	208.036,59	64.059,30		272.095,89
Software	25.930,90			25.930,90
Bares	7.325,00			7.325,00

Muebles y Enseres	174.101,68	174.101,68
Equipo Industrial	95.893,57	95.893,57
Muebles Comedor	35.161,45	35.161,45
Equipo de Física y Química	12.111,68	12.111,68
Equipo de Oficina	9.859,99	9.859,99
Libros Biblioteca	2.598,50	2.598,50
Maquinaria y Equipo	1.611,16	2.011,16
TOTALES	6.454.914,15	6.569.175,26
Depreciación Acumulada	(1.112.245,50)	(1.295.566,65)
Valor Neto	5.342.668,65	5.273.608,61

8.-

Inversiones en acciones

Al 31 de diciembre del 2018, se resumen de la siguiente manera:

Acciones	-	En US Dólares	2018	En US Dólares	2017
					330.549,05

La Compañía mantenía inversiones en acciones de la Compañía Desedusa, siendo propietaria de 2.400 acciones que representan el 24% del capital social.

El costo de las inversiones en acciones que se mantenían hasta el 31 de diciembre del 2017, fueron ajustadas al Valor Patrimonial Proporcional con ocasión de la adopción por primera vez de los estándares NIIF y, considerando además que el 2011 también fue el primer año que la Compañía Desedusa reporta estados financieros ajustados bajo NIIF en conformidad con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías ajustando principalmente a valor razonable sus bienes inmuebles resultando un incremento sustancial patrimonial, ante esta revalorización hemos creído necesario ajustar proporcionalmente nuestra inversión accionaria. Al 31 de diciembre del 2011, los efectos patrimoniales ajustados generaron un incremento en los saldos de inversiones en acciones y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF de US\$ 180.549,05.

Liquidación de la inversión accionaria:

Mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRASD-SD-2017-00002964 del 03 de Agosto del 2017, suscrita por el Dr. Camilo Valdivieso Cueva, Intendente de Compañías de Quito, se resolvió declarar disuelta de oficio a la Compañía DESSEDUSA DESARROLLO Y EDUCACION S. A., constituida con domicilio en el Distrito Metropolitano de Quito, por encontrarse incursa en los causales de Disolución previstos en los numerales 11 y 12 del artículo 361 de la Ley de Compañías y se designa Liquidador de la Compañía al Doctor Fabián Ernesto Flores Paredes.

La Junta General Universal de Accionistas de la Compañía DESSEDUSA, llevada a cabo el 12 de octubre del 2017, autoriza al Liquidador para que firme la Escritura de Transferencia de Dominio a la Universidad Politécnica Salesiana del inmueble, propiedad de la

Compañía, por un valor de US\$ 1'900.000, la referida escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad el 25 de diciembre del 2017.

El proceso de liquidación ha cumplido con el llamamiento a los acreedores de la Compañía y transcurridos el término de 20 días contados a partir de la última publicación del llamamiento a acreedores, el ente de control ha solicitado el balance final de liquidación y el cuadro de reparto del remanente del haber social. El Liquidador informó que se encuentra analizando el pago de todos los pasivos, y respecto a los activos existe un remanente a favor de los Accionistas por la venta del inmueble.

A la Inmobiliaria Dehuci S. A. en su calidad de accionista le asiste el derecho establecido en el artículo 207 de la Ley de Compañías de participar, en la distribución del acervo social, en caso de liquidación de la compañía, en este sentido el haber social recibido en efectivo fue de US\$ 319.003,14

9.

Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2018, se resumen de la siguiente manera:

	2018	2017
Cuentas por pagar relacionada	-	36.468,28
Proveedores	2.275,96	8.643,05
Sobregiros bancos	-	25.705,78
Otros por pagar	2.870,05	1.270,87
Total	5.146,01	72.087,98

10.- Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre del 2018, las obligaciones bancarias a corto plazo, se presentan de la siguiente manera:

	2018	2017
Préstamos bancarios parte corriente	-	49.746,36

(a) La compañía al 31 de diciembre del 2017 mantuvo préstamo con el siguiente banco:

Banco	Inicio	Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Original	Saldo Corto Plazo + Interés	Saldo Largo Plazo
Pichincha	10-sep.-13	16-jun.-18	9,74%	350.000	49.746,36	0
Total					49.746,36	0

11. Obligaciones tributarias

11.1 Activos del año corriente

Al 31 de diciembre del 2018, los activos por impuestos corrientes, se resumen de la siguiente manera:

	2018	2017
Crédito tributario IVA	1.588,48	14.555,88
Crédito tributario impuesto a la renta (a)	48.542,99	55.961,91
Anticipo del impuesto a la renta (b)	-	-
Total	50.131,47	70.517,79

(a) El detalle del crédito tributario por impuesto a la renta retenido es como sigue:

	2018	2017
Retenciones en la fuente del año 2016	2.563,79	10.391,70
Retenciones en la fuente del año 2017	-	45.570,21
Retenciones en la fuente del año 2018	45.979,20	-
Total	48.542,99	55.961,91

(b) La Compañía no tiene la obligación de pagar la primera y segunda cuotas en el 2018, considerando que las retenciones superan al valor del anticipo del impuesto a la renta determinado en la declaración del año anterior.

11.2 Pasivos del año corriente

Al 31 de diciembre del 2018, el detalle de los impuestos por pagar era:

	2018	2017
IVA en ventas	2.267,25	-
Retenciones del IVA por pagar	1.293,87	2.122,85
Retenciones renta por pagar	954,07	1.581,67
22% Impuesto a la renta	61.406,28	53.398,12
Total	65.921,47	57.102,64

11.3 Impuesto a la renta reconocido en resultados

El gasto por impuesto a la renta corriente mostrado en el estado de resultados integrales se obtiene de la conciliación tributaria del impuesto a la renta corriente, y es como sigue:

2018		2017	
En US Dólares		En US Dólares	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	210,120,13	196,656,09	
(-) Ingresos exentos	-	14,283,65	
(+) Gastos no deducibles	68,999,34	60,346,27	
Utilidad gravable	279,119,47	242,718,71	
Impuesto a la renta causado 22%	61,406,28	53,398,12	
(a)			
Anticipo determinado	18,272,13	18,182,94	
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados (el mayor entre causado y anticipo)	61,406,28	53,398,12	

(a) La tarifa para el impuesto a la renta para el período 2018, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, dada la condición de pequeña empresa con ingresos brutos anuales menores a un millón de dólares según lo establecido en el artículo 37.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno. Para el año 2017 la tarifa general fue del 22%.

(b) A partir del año 2010 y hasta el año 2018, se debe considerar como impuesto mínimo el valor del anticipo calculado si este fuese mayor al impuesto causado.

Al 31 de diciembre, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar, fue como sigue:

2018		2017	
En US Dólares		En US Dólares	
Provisión para impuesto a la renta	61,406,28	53,398,12	
(-) Anticipo impuesto renta pagado	-	-	
(-) Retenciones en la fuente años anteriores	2,563,79	10,391,70	
(-) Retenciones en la fuente del año 2018 / 2017	45,979,20	45,570,21	
Saldo por pagar / (A favor del contribuyente)	12,863,29	(2,563,79)	

(c) La compañía no esta obligada a pagar el anticipo de impuesto a la renta debido a que las retenciones en la fuente del impuesto a la renta son mayores al anticipo determinado.

Las declaraciones de impuesto de años anteriores no han sido revisadas por las autoridades tributarias y se encuentran abiertos a revisión.

11.4 Reconocimiento de Impuestos Diferidos

Las enmiendas del año 2015 a las NIIF para Pymes señalan que la entidad puede elegir aplicar las enmiendas a la sección de impuestos a las ganancias del estándar prospectivamente a partir del período en el cual aplique por primera vez las enmiendas (1 de enero de 2017).

Al 31 de diciembre del 2018, el detalle de los impuestos diferidos es como sigue:

Activos	Diferencias temporarias Imponibles	Pasivo por impuesto diferido
Revaluación Edificios	1.018.381,01	224.043,82

Los principales conceptos por los que la Compañía registra diferencias temporarias de activos obedecen a los impactos derivados de las correcciones valorativas de algunos de sus bienes inmuebles.

El pasivo por impuesto diferido se calcula aplicando la tasa fiscal del 22% vigente para el período económico 2018.

Aspectos Tributarios

Precios de transferencia

En mayo 27 del 2015, la Administración Tributaria emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, la cual establece para efectos de control lo siguiente:

- Deben presentar ante el SRI el Anexo de Precios de Transferencia (APT) los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$ 3 millones.
- Deben presentar ante el SRI el Informe de Precios de Transferencia (IPT) los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$ 15 millones.

Durante el ejercicio 2018, la Compañía no realizó transacciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior ni local, dentro de lo establecido en la normatividad mencionada en los dos párrafos anteriores, por lo que no está en la obligación de presentar el anexo e informe integral de precios de transferencia.

Nueva Legislación

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, del 29 de diciembre de 2017 se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dollarización y Modernización de la Gestión Financiera, las principales reformas tributarias vigentes para el período 2018 hacen referencia a:

- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar

que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.

- Las nuevas microempresas, que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, estarán exentas del impuesto a la renta durante 3 años, desde el primer año en el que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Para establecer la base imponible de impuesto a la renta de las microempresas, se establece como deducción un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa 0% de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11,270 año 2018).
- Se establece el concepto de reinversión de utilidades (10% porcentuales menos en la tarifa de impuesto a la renta) solo para sociedades exportadoras habituales, de turismo receptivo y sociedades dedicadas a producción de bienes, que posean 50% o más de componente nacional.

- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales.

- De oficio el SRI podrá reducir o exonerar del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al 50% del impuesto causado del año anterior menos las retenciones.
- Se establece como un requisito para la devolución del excedente entre el anticipo pagado y tipo impositivo efectivo, que se haya mantenido o incrementado el empleo.

- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, se actualiza la posibilidad de que, de los rubros activos, costos y gastos deducibles y patrimonio, se pueden disminuir los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.

- No tendrá el carácter de reservado la información relacionada actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en declaraciones o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuadas por la administración tributaria.

- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario el IVA, en pagos en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).

- Se elimina el impuesto a las tierras rurales.

- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

12. Préstamos por pagar accionistas

Al 3 de diciembre del 2018, se clasifican según su plazo de vencimiento como sigue:

2018		
Corto Plazo	Largo Plazo	Total Mutuo
En US Dólares	En US Dólares	En US Dólares
Augusto Maldonado	-	64.677,74
Santiago Alvarez	4.689,15	116.298,06
Teodoro Alvarez	-	80.000,00
Maldonado Chiriboga	-	40.000,00
Ortiz Diego	-	16.000,00
Intereses por pagar	7.227,11	7.227,11
Total	11.916,26	324.202,91

Los créditos a mutuo son fondos en efectivo recibidos en calidad de préstamos para capital de trabajo, convenidos a tasas de interés del 7,50% y 8,17% anual a cancelarse mensualmente y el capital a ser devuelto al vencimientos hasta mayo del 2021.

Al 3 de diciembre del 2017, se clasifican según su plazo de vencimiento como sigue:

2017		
Corto Plazo	Largo Plazo	Total Mutuo
En US Dólares	En US Dólares	En US Dólares
Augusto Maldonado	-	84.677,74
Santiago Alvarez	2.117,74	113.726,65
Teodoro Alvarez	-	341.958,19
Total	2.117,74	540.362,58

13. Crédito a mutuo

A corto plazo

Al 31 de diciembre del 2018, se mantienen los siguientes saldos:

2018	2017
En US Dólares	En US Dólares
Unidad Educativa Tomas Moro	48.968,91
	38.271,21

A largo plazo

Al 31 de diciembre del 2018, se mantienen los siguientes saldos:

	2018	2017
Unidad Educativa Tomas Moro	En US Dólares	En US Dólares
(a)	194.684,83	395.031,89
Préstamos de terceros	(b)	17.550,12
Total	212.234,95	411.256,91

(a) La compañía recibió de la Unidad Educativa Tomas Moro, fondos en efectivo necesarios para la construcción del Edificio de comedores, suscribiendo un contrato de préstamo a una tasa de interés del 5,50% anual con vencimiento el 12 de diciembre del 2026

(b) Préstamos recibidos de personas naturales para capital de operación a 36 meses plazo renovables con una tasa de interés del 8,17% anual que se cancelan mensualmente.

14. Administración de riesgos financieros

En el desarrollo normal de los negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a riesgos de tipo financiero que podrían afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Gerencia de la Compañía dispone de sistemas de información y responsables del área financiera, que permite identificar los riesgos y estimarlos para proponer a la administración medidas de mitigación, implementar dichas medidas y controlar su efectividad.

Los principales riesgos y las medidas de mitigación en uso en la Compañía son:

Riesgo de crédito- Es el riesgo de que una contraparte incumpla con una obligación adquirida en los términos acordados. Para mitigar este riesgo, la compañía efectúa el análisis y monitoreo de los clientes y su recuperación de crédito. A la fecha del estado de situación financiera no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito.

Riesgo de liquidez- Es el riesgo de no disponer de los recursos en efectivo suficientes para cumplir con sus obligaciones financieras. Se ha diseñado flujos de valores recaudados y se ha obtenido recursos de terceros para capital de trabajo a mediano y largo plazo, recursos que se utilizan para cubrir las necesidades del negocio. Se realiza un flujo de efectivo tomando en cuenta las necesidades de las diferentes áreas de la Compañía.

15. Capital social

El capital social de la Compañía asciende a la suma de US\$ 600.000,00 (SEISCIENTOS MIL DOLARES) dividido en seis mil acciones ordinarias y nominativas de cien dólares cada una.

16. Reservas

Al 31 de diciembre del 2018, las reservas patrimoniales se componen de:

	2018	2017
Reserva legal	100.989,34	86.117,95
Reserva Facultativa	19.687,71	19.687,71
	<u>120.677,05</u>	<u>105.805,66</u>

La ley de Compañías del Ecuador requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad líquida y realizada anual, hasta que ésta reserva llegue por lo menos al 50% del capital pagado de una Compañía Anónima.

Al 31 de diciembre del 2018 esta reserva acumulada asciende a US\$ 100.989,34 que representa el 17% del capital pagado. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para capitalizarse.

17. Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2018, se compone de la siguiente manera:

	2018	2017
Resultados acumulados adopción NIIF	3.427.180,74	3.337.347,87
Revaluación activos fijos - NEC	(b)	15.713,17
Reserva de capital	(b)	4.730,25
Total	<u>3.447.624,16</u>	<u>3.357.791,29</u>

(a) Al 31 de diciembre del 2011, las valoraciones aplicadas para presentar a valores razonables los bienes inmuebles y la inversión en acciones fueron los siguientes:

	Saldo según NEC	Ajuste al valor razonable	Revalorizado Costo
Terreno 1 Comedores	3.970,68	317.329,32	321.300,00
Terreno 2 UETM	7.871,99	1.705.727,97	1.713.599,96
Terreno 3 Parvulario	209.500,00	33.200,17	242.700,17
Terreno 4 Lumbisi	227.317,66	-	227.317,66
Edificio 1 UETM	247.163,18	1.414.418,07	1.661.581,25
Acciones en asociadas	150.000,00	180.549,05	330.549,05
Total	<u>845.823,51</u>	<u>3.651.224,58</u>	<u>4.497.048,09</u>

! Estas correcciones valorativas bajo NIIF difieren de las bases tributarias vigentes, generando diferencias temporarias impositivas que fueron estimadas como se muestran en la nota 11.4

El movimiento de la cuenta Resultados Acumulados Adopción NIIF fue el siguiente:

Resultados acumulados	3.651.224,58	Ajustes por adopción
adopción NIIF	(313.876,71)	Generación Pasivo impuesto diferido
	3.337.347,87	Saldos al 31 de diciembre del 2017
	89.832,87	Reverso Pasivo impuesto diferido
	3.427.180,74	Saldos al 31 de diciembre del 2018

(b) La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011 instruye:

- Sean transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, los saldos acreedores de las cuentas de Reserva de Capital, y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), éstos saldos solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

17.1 Dividendos

En el transcurso del año 2018, se desembolsaron US\$ 128.932,17 correspondientes a dividendos obtenidos en el periodo 2017 participándole al accionista una rentabilidad equivalente a US\$ 21,49 por acción.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

18. Ingresos Ordinarios

El detalle de ingresos es como sigue:

	2018	2017
Arriendo bienes inmuebles	491.244,00	491.404,00
Servicio de alimentación	386.060,76	357.747,70
Ingresos financieros	1.384,66	12.033,38
Venta de bienes y otros	110.604,76	134.772,18
Total	989.294,18	995.957,26

19. Contingencias

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no mantiene obligaciones ciertas o legales resultantes de eventos pasados cuya probabilidad pudiera resultar en un desembolso para cancelarlos. Adicionalmente, la Compañía no posee reclamos o gravámenes no entablados que deban ser revelados.

20. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (15 de febrero del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

21. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en febrero 15 del 2019 y serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

Ing. Santiago Alvarez
 GERENTE GENERAL

Dra. María Luisa Guerrero
 CONTADORA GENERAL

Por el período terminado Al 31 de diciembre del 2018

**Informe de Procedimientos Previamente Convenidos
para la Revisión por Parte del Auditor Externo del
Cumplimiento de las Medidas de Prevención de Lavado
de Activos Proveniente de Actividades Ilícitas
En cumplimiento del artículo 34 de la Resolución No.
SCVS-DSC-18-0041 que expide las "Normas de
Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del
Terrorismo y Otros Delitos" para las Compañías
reguladas por la Superintendencia de Compañías**

Inmobiliaria Dehuci S. A.





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de:

INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

De mis consideraciones:

En mi calidad de auditor independiente de la Compañía INMOBILIARIA DEHUCI S.A., y en cumplimiento a lo señalado en el artículo 34 de la Resolución No. SCV-DSC-18-0041 que expide las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos" para las Compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías, me permito informar lo siguiente:

1. El artículo 34 de la mencionada Resolución No. SCV-DSC-18-0041 señala el encargo al auditor externo de verificar el cumplimiento de la normativa que regula las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por el sujeto obligado para la prevención de lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, que deberán observar las Compañías que se dediquen a las actividades establecidas en el artículo cinco de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.

2. La Compañía Inmobiliaria Dehuci S. A. con expediente 50027 y RUC 1791079280001, con fecha 11 de marzo de 2015, ha presentado a la Dirección de Análisis Financiero de la Superintendencia de Compañías, la **declaración juramentada** acorde con lo estipulado en el artículo 6 de la Resolución UAF-DG-2012-0106 de 19 de diciembre de 2012, artículo reformado por Resolución No. UAF-DG-SO-0013 que establece: "(...) Art.6.- Si una persona jurídica tiene entre su objeto social la inversión e intermediación inmobiliaria y la construcción, pero no se dedica de manera habitual a cualquiera de dichas actividades, para no ser considerado como sujeto obligado a reportar a la Unidad de Análisis Financieros, deberá presentar a esta institución una declaración juramentada ante Notario Público en tal sentido, dentro de la cual se incluirá el RUC o el certificado de RUC emitido por el Servicio de Rentas Internas".

3. La declaración jurada ante Notario Público textualmente manifiesta "que su representada Compañía Inmobiliaria Dehuci Sociedad Anónima, sin embargo de que dentro de su objeto social consta la inversión, intermediación inmobiliaria y la construcción, no se dedica habitualmente a estas actividades. Lo que declara en honor a la verdad, conocedor de las penas del perjurio."



4. A criterio de la administración, y una vez cumplido el requisito expuesto en el párrafo dos, la Compañía no es sujeto obligado a reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFFE).

Lo descrito en los numerales 1 al 3 de este informe no constituye una auditoría de los elementos, cuentas o partidas estipulados, cuyo objetivo sería expresar una opinión sobre ellos. En adición, tampoco no constituyen un examen sobre la eficacia del control interno sobre la prevención de lavado de activos, cuyo objetivo sería expresar una opinión sobre éste. Consecuentemente no expreso opinión de esa naturaleza. Si hubiese efectuado procedimientos adicionales, o si hubiese practicado una auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría, otros asuntos pudieran haber llamado mi atención, los que habrían sido informados a ustedes. Este informe es solo relativo a la exoneración justificada por la Compañía ante el organismo de control.

Este informe se emite con el exclusivo propósito de ser presentado por la Administración de INMOBILIARIA DEHUCI S. A. a la Superintendencia de Compañías para cumplir con lo establecido en el artículo 34 de la Resolución No. SCV-DSC-18-0041 que expide las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos" para las Compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías, por lo tanto no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos.

Quito, 18 de febrero del 2019

CPA Dr. Carlos Pazmiño Ortiz
AUDITOR EXTERNO
Registro: SC-RNAE-612