

**DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
JUNTO CON EL INFORME DE LOS AUDITORES  
INDEPENDIENTES**

**Contenido**

Informe de los Auditores  
Independientes  
Estado de Situación Financiera  
Estado del Resultado Integral  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Estado de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros



## Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de **DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU SOCIEDAD ANÓNIMA**:

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU SOCIEDAD ANÓNIMA** (una compañía anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU SOCIEDAD ANÓNIMA** al 31 de diciembre de 2019, y los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las PYMES (NIIF PARA LAS PYMES).

#### Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética de la Federación Internacional de Contadores IFAC, conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética de la Federación Internacional de Contadores IFAC.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

## **Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros**

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las PYMES (NIIF PARA LAS PYMES) y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

## **Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros.**

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros, además:

Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquella que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.

Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.

Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como negocio en marcha.

Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

Quito, marzo 10 de 2020

**PRIME GLOBAL**  
B.C.C.S.A.

**PRIME GLOBAL BUSINESS CONSULTING CONGLOMERATE S. A.**  
**Registro Superintendencia de Compañías, Valores y Seguro**  
**Nro. SC - RNAE 1046**

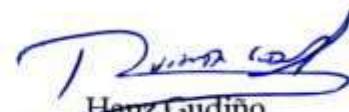
**DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU S. A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares norteamericanos)

	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	<b>49.633,08</b>	57.506,27
Activos financieros	4	<b>469.081,32</b>	479.411,44
Inventarios	5	<b>2.112.691,00</b>	2.112.691,00
Activos por impuestos corrientes	6	<b>21.904,12</b>	26.876,86
Total activo corriente		<b>2.653.309,52</b>	2.676.485,57
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedad, Mobiliario y equipos,		-	-
Total activo no corriente		-	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>2.653.309,52</u></b>	<b><u>2.676.485,57</u></b>

  
José Dalmau Vorbeck  
GERENTE GENERAL

  
Hanz Gudiño  
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

**DALMAU INMOBILAIRIA INMODALMAU S. A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares norteamericanos)

	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	7	<b>58.665,13</b>	58.547,90
Otras cuentas por pagar	8	<b>69.583,44</b>	67.608,60
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b><u>128.248,57</u></b>	<b>126.156,50</b>
PASIVO NO CORRIENTE		-	-
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b><u>128.248,57</u></b>	<b><u>126.156,50</u></b>
PATRIMONIO NETO	9	<b>2.525.060,95</b>	2.550.329,07
<b>TOTAL PASIVO Y</b>		<b><u>2.653.309,52</u></b>	<b><u>2.676.485,57</u></b>

*José A. Dalmau*  
José Dalmau Vorbeck  
GERENTE GENERAL

*Hanz Gudiño*  
Hanz Gudiño  
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

**DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU S. A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares norteamericanos)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Ventas netas de Bienes y	130.388,04	124.680,14
Servicios		
 Total Ingresos	 130.388,04	 124.680,14
 COSTOS		
Costos	-	-
 GANANCIA BRUTA	 130.388,04	 124.680,14
 GASTOS	 (91.076,81)	 (54.637,46)
Ganancia (Pérdida) antes de participación	 <u>39.311,23</u>	 <u>70.042,68</u>
 15% de participación laboral	 -	 (10.506,40)
 GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE	 <u>39.311,23</u>	 59.536,28
Gasto por impuesto a las	(8.648,47)	(13.097,98)
ganancias		
 <b>GANANCIA (PÉRDIDA) NETA</b>	 <u><b>30.662,76</b></u>	 <u><b>46.438,30</b></u>

  
José Dalmau Vorbeck  
GERENTE GENERAL

  
Hanz Gudiño  
CONTADOR GENERAL

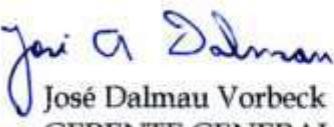
Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

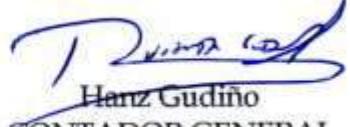
**DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU S. A.**

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATROMINIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares norteamericanos)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Ganancias Acumuladas/Niif</u>	<u>Pérdidas</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos al 01 de enero del 2017	2.379.943,00	26.743,41	84.971,50	-	-16.615,42	2.475.042,49
Ajustes del Periodo	-	-	-	-	-	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	67.229,55	67.229,55
Saldos a diciembre 31 del 2017	2.379.943,00	26.743,41	84.971,50	-	50.614,13	2.542.272,04
Ajustes del Periodo	-	5.243,90	-16.615,42	-	-50.614,13	-61.985,65
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	70.042,68	70.042,68
Saldos a diciembre 31 del 2018	2.379.943,00	31.987,31	68.356,08	-	70.042,68	2.550.329,07
Ajustes del Periodo	-	5.463,33	53.367,37	-53.367,37	-70.042,68	-64.579,35
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	39.311,23	39.311,23
Saldos a diciembre 31 del 2019	<b>2.379.943,00</b>	<b>37.450,64</b>	<b>121.723,45</b>	<b>-53.367,37</b>	<b>39.311,23</b>	<b>2.525.060,95</b>

  
José Dalmau Vorbeck  
GERENTE GENERAL

  
Hanz Gudiño  
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

**DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU S. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DEL EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares norteamericanos)

<b>Flujo de efectivo por actividades de operación</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ajustes que concilian la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación			
Utilidad del Período		<b>39.311,23</b>	<b>70.042,68</b>
Depreciaciones y provisiones		-	-
Cambios en activos y pasivos de operaciones:			
Cuentas por Cobrar		<b>15.302,86</b>	12.507,23
Cuentas por pagar		<b>2.092,07</b>	41.800,52
Otras cuentas por pagar		-	-
Total de Ajustes a la utilidad neta		<b>17.394,93</b>	<b>54.307,75</b>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<b>56.706,16</b>	124.350,43
<b>Flujo de efectivo por actividades de inversión:</b>			
Adiciones en mobiliario y equipo (Neto)		-	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		-	-
<b>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:</b>			
Ajuste a período anterior		<b>(64.579,35)</b>	(87.000,11)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamien		<b>(64.579,35)</b>	<b>(87.000,11)</b>
Incremento neto del efectivo		<b>(7.873,19)</b>	37.350,32
Efectivo al inicio del año	3	<b>57.506,27</b>	20.155,95
Efectivo al final del año	3	<b>49.633,08</b>	57.506,27

  
José Dalmau Vorbeck  
GERENTE GENERAL

  
Hanz Gudiño  
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

## **DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU S. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

(Expresado en dólares norteamericanos)

#### **NOTA 1. OPERACIONES**

DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU S. A., está organizada y opera bajo las leyes de la República del Ecuador desde mayo del año 2010, siendo autorizada por el Intendente de Compañías de Quito mediante resolución No. SC.IJ.DJCPE.Q.10.001578 del veinte de abril del año 2010 con inscripción No. 14793 del Registro Mercantil, Tomo 141, bajo la denominación de DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU S. A., producto de la escisión de TEXTILES MAR Y SOL S. A., y creación por efecto de la escisión de INMOPLANOS S. A.; INVENTOS INMOBILIARIOS INMOEVENTOS S. A.; MACROINMO S. A.; y DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU S. A., mediante escritura pública otorgada ante el Notario Séptimo del Cantón Quito, el 26 de febrero del año 2010.

La compañía se dedicará al negocio inmobiliario en general incluyendo el desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios e inmuebles.

Con estos propósitos la Compañía actúa por si misma o por cuenta de terceros como agente, comisionista, representante y corredor, podrá asociarse con personas naturales y jurídicas. Aceptar representaciones del país y del exterior, vender los indicados bienes inmuebles y servicios inmobiliarios; podrá aceptar representaciones relacionadas con el objeto social, asociarse con personas naturales y/o jurídicas, instalar agencias, sucursales y representaciones en cualquier lugar del país y/o del exterior; y, ejercer todos los actos y celebrar todos los contratos permitidos por la ley para cumplir con su objeto social.

Ha sido inscrita en el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías en Quito bajo el expediente No. 63828 y con el Registro Único de Contribuyentes No. 1792283752001 ante el Servicio de Rentas Internas.

#### **NOTA 2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES**

Las políticas contables están basadas en la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas entidades, la cual requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento. Las políticas más importantes son las siguientes:

a) Período contable

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del año 2019 y 2018.

b) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Las antiguas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) están implícitas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también conocidas por sus siglas en inglés como (IFRS), International Financial Reporting Standard, que son unas normas contables adoptadas por el IASB, institución privada con sede en Londres. Constituyen los Estándares Internacionales o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un Manual Contable, ya que en ellas se establecen los lineamientos para llevar la Contabilidad de la forma como es aceptable en el mundo.

c) Bases de Preparación

Los estados financieros son preparados en base a valor razonable para los activos y pasivos financieros. Otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

Los estados financieros presentan cifras en dólares (US \$), la unidad monetaria de los Estados Unidos de América. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US \$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, desde el año 2000.

d) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujo de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista, ahorro y depósitos a plazo en bancos, con vencimientos originales de doce meses o menos.

e) Valores de Inversión

Los valores de inversión se mantienen al costo. La Compañía evalúa, a cada fecha del estado de situación financiera, si existe una evidencia objetiva de deterioro en los valores de inversión. De existir alguna evidencia objetiva de deterioro para los activos financieros, la pérdida acumulada es rebajada del patrimonio y reconocida en el estado de resultados.

f) Cuentas por cobrar y Provisión para Cuentas Incobrables

Las cuentas por cobrar están registradas a su valor principal pendiente de cobro, menos la reserva para cuentas incobrables. La administración de la Compañía evalúa a

cada fecha del estado de situación financiera, si hay alguna evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro en una cuenta por cobrar. Si existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro, el valor del activo es rebajado mediante el uso de una cuenta de reserva y la cantidad de la pérdida es reconocida en el estado de resultados como una provisión para pérdida por deterioro.

g) Inventarios

Los inventarios son registrados a su costo de importación o adquisición, el cual no excede al valor de mercado. El control del inventario, las adquisiciones e importaciones son de exclusiva responsabilidad de la Gerencia General.

h) Terrenos

Los activos que satisfacen los siguientes requerimientos son incluidos como terreno y edificios:

1. Uso en procesos de compra - venta o para necesidades de administración de la Compañía;
2. Uso durante un lapso (vida económica) que exceda de doce meses;
3. Los activos mencionados no deben estar sujetos a futuras ventas;
4. Capacidad de obtención de ingresos en el futuro

Los terrenos se registran a su costo histórico. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo, son cargados directamente a gastos cuando se incurren.

i) Deterioro de Activos

Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado del resultado integral.

j) Ingresos de actividades ordinarias

Los Ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes inmuebles y servicios de arrendamiento se reconocen cuando se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad, por la inscripción en el Registro de la Propiedad, de las escrituras de compra - venta y facturación neta efectiva de los inventarios realizados.

k) Costo de ventas

El costo de ventas es determinado a través de diferencia de inventarios, más las adquisiciones de los bienes que se han incurrido durante el ejercicio, con base en su devengamiento.

l) Gastos

Los Gastos se reconocen en función de las erogaciones relacionadas con los gastos generales y de administración, así como en la adquisición y utilización de insumos, suministros y materiales.

m) Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

n) Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta estimada se calcula sobre la renta neta gravable, utilizando las tasas vigentes a la fecha y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% al 25% de las utilidades gravables para el año 2019 y 2018.

o) Jubilación patronal

La jubilación patronal es una obligación que tiene todo empleador en el Ecuador y se encuentra normada por el Código del Trabajo. Todo trabajador que ha laborado veinte y cinco años o más con el mismo empleador tiene derecho a recibir por parte la empresa una pensión en forma vitalicia, calculada en base a las reglas determinadas en el Código Laboral, y al fallecimiento del jubilado, una anualidad para sus derechohabientes.

Para que las empresas puedan cubrir estas contingencias es necesario calcular la reserva matemática que representa el monto, en valor actuarial presente, que garantiza el pago esperado de las pensiones mensuales y complementarias, así como la anualidad a los deudos.

En la contabilización correspondiente a cada período fiscal, el valor en que se incrementa esta reserva para jubilación, se registra en "gastos generales" del ejercicio económico correspondiente y los créditos en la cuenta "reserva para jubilación patronal".

Del incremento del gasto por el período fiscal, solamente la parte correspondiente a los trabajadores con diez o más años de servicio pueden ser cargados como gasto deducible de impuestos a dicho período, según las reformas a la Ley de Régimen Tributario de agosto de 1998; mientras que la parte restante debe seguir acumulándose

de acuerdo a las normas contables que establecen la necesidad de cargar gastos en forma progresiva.

La valoración de estas reservas requiere de un estudio actuarial que puede ser elaborado de acuerdo a las normas locales o de acuerdo a normas internacionales de contabilidad.

p) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente, han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros.

q) Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la tasa de cambio que rige a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de los estados de situación financiera. Las ganancias y pérdidas resultantes en transacciones con moneda extranjera son presentadas en otros ingresos en el estado de resultados.

r) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no Adoptadas

A la fecha del estado de situación financiera existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para el año terminado al 31 de diciembre del 2019, por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

### **NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre, el detalle es como sigue:

	<b>2019</b>	2018
Bancos locales	<b>49.633,08</b>	57.506,27
Total	<b><u>49.633,08</u></b>	<u>57.506,27</u>

#### NOTA 4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre, el detalle es así:

	2019	2018
Clientes	<b>473.172,24</b>	483.502,36
(-) Provisión para cuentas	<b>-4.090,92</b>	-4.090,92
<b>Total</b>	<b><u>469.081,32</u></b>	<b><u>479.411,44</u></b>

#### NOTA 5.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2019 el saldo del inventario se conforma por los lotes de terreno ubicados dentro de la Urbanización Mar y Sol, Parroquia Cotocollao del Distrito Metropolitano de Quito, repartidos en cuatro bloques, de diferentes dimensiones a partir de trescientos metros cuadrados hasta novecientos setenta y ocho metros cuadrados.

La urbanización Mar y Sol se encuentra ubicada al norte de la ciudad de Quito:

	2019	2018
Terrenos disponibles para la venta	<b>2.112.691,00</b>	2.112.691,00
<b>Total</b>	<b><u>2.112.691,00</u></b>	<b><u>2.112.691,00</u></b>

#### NOTA 6.- IMPUESTOS

	2019	2018
Crédito tributario de IVA	1.758,30	990,41
Crédito tributario de renta	<b>20.145,82</b>	25.886,45
<b>Total</b>	<b><u>21.904,12</u></b>	<b><u>26.876,86</u></b>

## NOTA 7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre los movimientos son los siguientes:

	2019	2018
Proveedores locales	<b>58.665,13</b>	58.547,90
Total	<b><u>58.665,13</u></b>	<b><u>58.547,90</u></b>

## NOTA 8. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Corresponde principalmente a dividendos por pagar a los accionistas de la Compañía, al 31 de diciembre los movimientos son los siguientes:

	2019	2018
Dividendos por pagar	<b>69.475,44</b>	67.500,60
Total	<b><u>69.475,44</u></b>	<b><u>67.500,60</u></b>

## NOTA 8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social.** - El capital social autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de 2'379.943,00 dólares de los Estados Unidos de América, dividido en 2'379.943 acciones de 1,00 dólar cada una.

**Reserva legal** - De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe transferir por lo menos el 10% de la ganancia neta del año a una reserva legal hasta que ésta, como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

**Resultados Acumulados.** - Corresponde a resultados netos retenidos de ejercicios anteriores. De ser positivos, pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras.

**Impuesto a la Renta.** - La declaración de Impuesto a la Renta de las Compañías constituidas en la República del Ecuador está sujeta a revisión por la autoridad fiscal por los últimos cinco años, incluyendo el año terminado al 31 de diciembre del 2019.

La tarifa corporativa del Impuesto a la Renta en el Ecuador, para los años 2019 y 2018 es del 22%, sobre la totalidad de los ingresos gravables. Sin embargo, las empresas que reinvierten sus utilidades tienen derecho a una reducción del 10% en la tarifa general.

Para tal efecto se debe realizar el aumento de capital hasta el 31 de diciembre del año siguiente a aquel en el cual se produjeron las utilidades.

#### **NOTA 9. LITIGIOS Y ARBITRAJES**

*Juicios.* - Juicios u otras acciones legales en las que se encuentre involucrada la Compañía al 31 de diciembre del 2019, la compañía no mantiene juicios de ningún tipo, respecto de los cuales la administración y sus asesores legales, crean necesario registrar una provisión de contingencia de probable ocurrencia.

*Restricciones.* - Durante el presente ejercicio y el anterior, la Compañía no se encuentra expuesta a restricción alguna.

#### **NOTA 10. OTRAS REVELACIONES**

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

#### **NOTA 11. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre la fecha de cierre del ejercicio el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 28 de mayo del año 2020, no han ocurrido eventos significativos de carácter financiero o de otra índole que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran afectar sobre la situación patrimonial y los resultados, al 31 de diciembre del 2019, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.



José Dalmau Vorbeck  
GERENTE GENERAL



Hanz Gudiño  
CONTADOR GENERAL