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:

	2019	2018
Bancos locales	**49.633,08**	57.506,27
Total	**49.633,08**	57.506,27

NOTA 4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre, el detalle es así:

	2019	2018
Clientes	**473.172,24**	483.502,36
(-) Provisión para cuentas	**-4.090,92**	-4.090,92
Total	**469.081,32**	479.411,44

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 trecientos 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	**2.112.691,00**	2.112.691,00
Total	**2.112.691,00**	2.112.691,00

NOTA 6.- IMPUESTOS

	2019	2018
Crédito tributario de IVA	**1.758,30**	990,41
Crédito tributario de renta	**20.145,82**	25.886,45
Total	**21.904,12**	26.876,86

NOTA 7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre los movimientos son los siguientes:

	2019	2018
Proveedores locales	**58.665,13**	58.547,90
Total	**58.665,13**	58.547,90

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	**69.475,44**	67.500,60
Total	**69.475,44**	67.500,60

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 alance 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