

**DURANINMO S. A.**

Estados Financieros

Periodos

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

Con el Informe del Auditor Independiente

**DURANINMO S. A.**

Estados Financieros

Periodos

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

Índice del Contenido

Informe del Auditor Independiente

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integral

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

**Abreviaturas usadas:**

NIAA - Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento.

NIC - Normas Internacionales de Contabilidad.

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera.

US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América.

Compañía - DURANINMO S. A.

# Juan Candelario Terán

Contador Público Autorizado

|   |                               |  |
|---|-------------------------------|--|
| Urb. La Rioja etapa Asturias Mz. 9<br>Villa 33<br>Guayaquil – Ecuador | Auditor Externo Independiente | Teléfono: 593-4-2 6013575 2<br>431035<br>Celular: 0984166930<br>E-mail: <a href="mailto:candelario_teran@hotmail.com">candelario_teran@hotmail.com</a> |
|---|-------------------------------|--|

## Informe de Auditoría emitido del Auditor Independiente

A los Señores de la Junta General de Accionistas de:  
**DURANINMO S. A.**

### **Opinión**

1. He examinado los estados financieros de DURANINMO S. A. que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, que incluyen un resumen de las principales políticas de contabilidad significativa y otras notas explicativas a los estados financieros.
2. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de DURANINMO S. A., al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes vigentes en el Ecuador.

### **Fundamento de la Opinión**

3. He efectuado la Auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros de Mi Informe. Soy independiente de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros**

4. La administración de DURANINMO S. A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y elaborando estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias del entorno económico en que desarrolla sus operaciones la Compañía.
5. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la entidad de continuar como Empresa en Marcha, utilizando dicha norma contable como base fundamental, los Administradores de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

## Responsabilidad del Auditor Independiente

6. Mi responsabilidad, es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a mi auditoría dirigida de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA respecto a los años 2018 y 2017. Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos, y que planifique y realice la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
7. Una auditoría incluye desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del Auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el Auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de DURANINMO S. A. para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiadas en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de DURANINMO S. A. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y a lo razonable de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mis opiniones de auditoría.

## Informe sobre otros requisitos legales

8. La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción de DURANINMO S. A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, se emite por separado, luego de que la Administración de la Compañía termine la preparación de los 17 Anexos, para la emisión de la Opinión Tributaria, el plazo de presentación venció el 28 Julio del 2019.

SC-RNAE -2 No. 381



---

**C.P.A. Juan Candelario Terán**  
**Auditor Externo Independiente**  
**RUC 0913127114001**

Registro Nacional 33.813  
Guayaquil, 30 de Junio del 2020

**DURANINMO S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
 Al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
 Expresado en US \$ Dólares

|  | NOTAS | <u>2018</u>         | <u>2017</u>      |
|--|-------|---------------------|------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                                       |       |                     |                  |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES</b>                            |       |                     |                  |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                  | 3     | 10.478,57           | 28.997           |
| Activos financieros                                  | 4     | 205.994,70          | 0                |
| Existencias  | 5     | 3.451.314,26        | 3.701.843        |
| Activos por impuestos corrientes                     | 6     | 63.409,79           | 60.168           |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>                        |       | <u>3.731.197,32</u> | <u>3.791.008</u> |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                         |       |                     |                  |
| Propiedad, planta y equipos netos                    |       | -                   | 0                |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                   |       | <u>-</u>            | <u>0</u>         |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                 |       | <u>3.731.197,32</u> | <u>3.791.008</u> |
| <b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>        |       |                     |                  |
| <b>PASIVOS CORRIENTES</b>                            |       |                     |                  |
| Pasivos financieros                                  | 7     | 3.628.473,58        | 3.700.895        |
| Pasivos por impuestos corrientes                     | 8     | 37.243,49           | 29.222           |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>                        |       | <u>3.665.717,07</u> | <u>3.730.118</u> |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>                                 |       | <u>3.665.717,07</u> | <u>3.730.118</u> |
| <b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>                 |       |                     |                  |
| Capital social                                       | 9     | 800,00              | 800              |
| Reserva legal  | 10    | 400,00              | 400              |
| Resultados acumulados                                | 11    | 59.690,33           | 28.038           |
| Resultado del ejercicio                              |       | 4.589,92            | 31.653           |
| <b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>           |       | <u>65.480,25</u>    | <u>60.890</u>    |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b> |       | <u>3.731.197,32</u> | <u>3.791.008</u> |



**ORELLANA CHIANG MIGUEL OLEGARIO**  
 Representante Legal



**ING. PEDRO MAURICIO FLORES MURRIETA**  
 Contador

Véanse las notas a los estados financieros

**DURANINMO S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017

Expresado en US \$ Dólares

|   | <u>NOTAS</u> | <u>2018</u>      | <u>2017</u>      |
|---|--------------|------------------|------------------|
| <b>Ingresos:</b>  |              |                  |                  |
| Ventas netas  | 15           | 494.240          | 820.000          |
| (-) Costo de ventas                                     | 16           | (1.450.529)      | (122.000)        |
| <b>Utilidad en operación</b>                            |              | <u>(956.289)</u> | <u>698.000</u>   |
| <b>Gastos:</b>  |              |                  |                  |
| Gastos de ventas y administración                       | 17           | (107.019)        | (792.610)        |
| Otros Ingresos, netos                                   | 18           | 1.092.970        | 151.741          |
| Total gastos de ventas, administración y otros ingresos |              | <u>985.951</u>   | <u>(640.869)</u> |
| <b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>            |              | <u>29.662</u>    | <u>57.131</u>    |
| Menos: Impuesto a la renta                              | 19           | (25.072)         | (25.478)         |
| <b>Utilidad Neta del Ejercicio</b>                      |              | <u>4.590</u>     | <u>31.653</u>    |



**ORELLANA CHIANG MIGUEL OLEGARIO**  
Representante Legal



**ING. PEDRO MAURICIO FLORES MURRIETA**  
Contador

Véanse las notas a los estados financieros

**DURANINMO S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
Expresado en US \$ Dólares

---

|                                    | Capital       | Reserva       | Resultados       | Patrimonio       |
|------------------------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
|                                    | Social        | Legal         | Acumulados       | Total            |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2016 | <u>800,00</u> | <u>400,00</u> | <u>28.037,50</u> | <u>29.237,50</u> |
| Resultado del ejercicio            |               |               | 31.652,83        | 31.652,83        |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2017 | <u>800,00</u> | <u>400,00</u> | <u>59.690,33</u> | <u>60.890,33</u> |
| Resultado del ejercicio            |               |               | 4.589,92         | 4.589,92         |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2018 | <u>800,00</u> | <u>400,00</u> | <u>64.280,25</u> | <u>65.480,25</u> |



**ORELLANA CHIANG MIGUEL OLEGARIO**  
Representante Legal



**ING. PEDRO MAURICIO FLORES MURRIETA**  
Contador

**DURANINMO S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
 Al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
 Expresado en US \$ Dólares

|  | 2018               | 2017             |
|--|--------------------|------------------|
| <b>Flujos de efectivos procedentes de (utilizando en) las actividades de operación:</b>      |                    |                  |
| Cobros procedentes de bienes y prestación de servicios                                       | 288.245,30         | 820.000          |
| Otros cobros por actividades de Operación  | 1.092.970,00       | 151.741          |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios, empleados                       | (1.399.734,46)     | (1.653.138)      |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>                                    | <b>(18.519,16)</b> | <b>(681.397)</b> |
| <b>Flujos de efectivos procedentes de (utilizando en) las actividades de inversión:</b>      |                    |                  |
| Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades                | 0,00               | 0                |
| Adquisición de propiedad planta y equipo   | 0,00               | 0                |
| Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo                            | 0,00               | 281.259          |
| Otros cobros por ventas de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades               | 0,00               | 710.000          |
| <b>Flujos de efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>                          | <b>0,00</b>        | <b>991.259</b>   |
| <b>Flujos de efectivos procedentes de (utilizando en) las actividades de financiamiento:</b> |                    |                  |
| Otras entradas(salidas) de efectivo  | 0,00               | (443.590)        |
| <b>Flujos de efectivo utilizado en las actividades de financiamiento</b>                     | <b>0,00</b>        | <b>(443.590)</b> |
| Aumento (disminución) neto en efectivo   | (18.519,16)        | (133.728)        |
| Efectivo en caja y bancos al inicio del período  | 28.997,11          | 162.725          |
| Efectivo en caja y bancos al final del período   | 10.478,57          | 28.997,11        |
| <b>Conciliación entre la ganancia(pérdida) neta y los flujos de operación</b>                |                    |                  |
| Utilidad Neta  | 29.662,30          | 57.131           |
| <b>Ajustes por partidas distintas al efectivo</b>  |                    |                  |
| Ajuste por gasto por impuesto a la renta   | (25.072,38)        | (25.478)         |
| <b>Cambios en Activos y Pasivos</b>  |                    |                  |
| (Incremento) disminución en activos financieros  | (205.994,70)       |                  |
| (Incremento) disminución en existencias  | 250.528,90         | 122.000          |
| (Incremento) disminución en activos por impuestos corrientes                                 | (3.242,07)         | 40.042           |
| (Incremento) disminución en activos prepagados   |                    | 154.121          |
| Incremento (disminución) en pasivos financieros  | (72.421,68)        | (1.037.213)      |
| Incremento (disminución) en pasivos por impuestos corrientes                                 | 8.021,09           | 8.001            |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>                                    | <b>(18.518,54)</b> | <b>(681.397)</b> |
|  | (18.519,16)        | (681.397)        |



**ORELLANA CHIANG MIGUEL OLEGARIO**  
 Representante Legal



**ING. PEDRO MAURICIO FLORES MURR**  
 Contador

## **DURANINMO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

#### **1. Información General de la Compañía.**

DURANINMO S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas el 28 de Enero del 2015 ante el Doctor Humberto Alejandro Moya Flores, Notario Titular Trigésimo Octavo del Cantón, su actividad principal consiste ACTIVIDADES DE PROMOTORA INMOBILIARIA, las instalaciones se encuentran en el cantón Durán de la Provincia del Guayas.

La compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas el Registro Único de Contribuyentes No. 0992901276001, el domicilio tributario de la Compañía está ubicado en el Cantón Durán, Parroquia Eloy Alfaro, Ciudadela Maldonado MZ. 18 Solar 45.

**Operaciones.** - La Compañía concentra sus ingresos en las actividades de Promotora Inmobiliaria durante el 2018 obtuvo ingresos por ventas de terrenos por US\$ 494,240 y avances de obra por US\$ 1,092,970 mediante contrato de relleno y venta de 4 terrenos en Urbanización las Brisas a VIKINGO S.A.; durante el 2017 obtuvo ingresos por ventas de terrenos equivalentes a US\$ 620,000 FORTIUS S.A. y CORPORACION LANEK S.A. US\$ 200.000

#### **Situación actual del país**

La proforma 2019 suma 31.318 millones de dólares. Es decir, 3.500 millones menos que la de este año.

La proforma fue elaborada con un precio del barril de petróleo de 58,29 dólares. La economía seguirá ralentizada. Se prevé que el Producto Interno Bruto (PIB) de 2019 crezca el 1,43 %. Mientras que la inflación será del 1,07%.

Durante el año 2018 el Crudo Ecuatoriano se vendió en un promedio de US\$ 60.91 por barril registrando un incremento del 33% con relación al año 2017.

La inflación a Diciembre del 2018 cerró en 0.27% y en año 2017 cerró en -0.20% que representa una recuperación con respecto al indicador del año anterior.

La tasa de desempleo alcanzó un nivel de 4.10% a diciembre del 2018 y 4.6% en el 2017, lo que representa una disminución de - 0.50 % con respecto al indicador del mismo período del año anterior.

La cartera de Estado señala que la elaboración de la proforma implicó “retos importantes”, como la inclusión del pago de pensiones jubilares al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), lo que corresponde a 1.240 millones de dólares. A esto se suma la entrada en vigencia de la Ley Amazónica: 278 millones de dólares adicionales.

También se requieren 1.130 millones adicionales para el Sistema Nacional de Salud y para Educación Inicial, Básica y Bachillerato, cumpliendo la regla constitucional de aumento del 0,5 % año a año.

Los gastos corrientes o permanentes suben. Según Finanzas, en la proforma el gasto corriente aumenta 1.565 millones de dólares, si se compara con la ejecución codificada del presupuesto de este año.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

Los gastos en personal (sueldos y salarios) se reducen 1 % “debido a la optimización” y austeridad del Gobierno. Hay un trato diferenciado para Salud, Educación, Policía y Bienestar Social.

También hay una reducción “significativa” de gastos en ‘bienes y servicios’, en un 14 %. Este rubro corresponde a los montos que se destinan para el funcionamiento del Estado: desde papelería e insumos de oficina hasta gasolina y mantenimiento para los vehículos de las entidades públicas.

La medida, según el comunicado del MEF, “demuestra la política de austeridad que se reforzará el próximo año”.

Para el Plan Anual de Inversiones del próximo año, se ha establecido un monto de 3.314 millones de dólares. Según Finanzas, la cantidad garantiza las asignaciones para el sector social y la cobertura de sus servicios.

En cuanto a la deuda que se requiere para 2019, la proforma estima que se requerirán 8.166 millones de dólares.

En la actualidad el Gobierno requiere US\$ 700 millones, para ajustar su DEFICIT FISCAL y envió a la Asamblea Nacional, la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, Estabilidad y Equilibrio Fiscal aprobada en 07 de Agosto del 2018 la mismas que incluyen:

Remisión de Intereses, Multas y Recargos en Obligaciones pendientes con la Autoridad Fiscal.

- Remisión de Intereses, Multas y Recargos en Obligaciones pendientes con la Autoridad Fiscal.
- Exoneración de Impuesto a la Renta y Anticipo de Impuesto a la Renta para nuevas inversiones productivas en sectores priorizados por 12 años contados desde el primer año que generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, para Sociedades nuevas y ya existentes, esta exoneración aplicará solo si generen empleo neto.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, Devolución de ISD, por bienes y servicios importados, en la Actividad de Exportación.
- Tarifa de Impuesto a la Renta del 25% para Sociedades; tarifa adicional de más 3 puntos cuando la Sociedad tenga socios o accionistas, que incumplan con su deber de informar su composición societaria en los plazos establecidos, o dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido en Paraíso Fiscal.
- Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones con tarifa progresiva de conformidad a la tabla establecida en la Ley y su Reglamento que gravan entre el 2% y 10% de impuesto único.
- Devolución de IVA. Pagado, en actividades de producciones, audiovisuales, televisivas y cinematográficas.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

- Incremento a las Impuestos de Consumos Especiales de Alcohol y Cervezas.

Para el año 2019, el CEPAL (Comisión Económica para América Latina y el Caribe) sostiene que la economía crecerá en 0.9%, según las proyecciones del Ministro de Comercio Exterior, estima recibir 3.000 millones de dólares en inversión extranjera y gestionar 1.700 millones de dólares en créditos del Banco Mundial para financiar programas sociales. Se espera también que otros sectores económicos se dinamicen para fortalecer las exportaciones tanto de bienes primarios como industrializados, es decir aquellas que tengan un mayor valor agregado.

**2. Resumen de la Principales Políticas Contables.**

**a) Bases de presentación**

Los estados financieros de la entidad comprenden el estado de situación financiera, estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera – NIIF para Pymes.

**b) Declaración Explícita**

La Administración de la Compañía ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros con fecha agosto 15 del 2019, los mismos fueron debidamente autorizados de manera que sean puestos a disposición de la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

**c) Moneda de Presentación**

Los Estados Financieros de la Compañía se expresan en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada en el Ecuador a partir de Marzo del año 2000, en consecuencia, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de los Estados Financieros es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**d) Activos y pasivos financieros**

Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar, obligaciones financieras y emisión de obligaciones. Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

**Cuentas por cobrar.** - Son registradas al costo al momento de la negociación de los productos y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

**Cuentas por pagar.** - Son registradas al costo al momento de la adquisición de las existencias o importación de los productos; así como de los bienes y servicios recibidos, que son utilizados en el proceso productivo.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a DURANINMO S.A., tales como: mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

**Mercado.** - Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe a cambios en las condiciones del mercado y el crecimiento de la competencia local. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios de los bienes importados, así como en los servicios aduaneros y tasas arancelarias.

**Crédito.** - Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte, con relación a un instrumento financiero o contrato de venta. La Gerencia de la Compañía considera que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, razón por la cual implementa políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial, con el objetivo de disminuir el riesgo de crédito.

**Liquidez.** - Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Gerencia de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones. Sin embargo; cuando ha requerido de financiamiento ha optado por acceder a líneas de crédito con partes relacionadas locales e instituciones financieras.

**e) Efectivo y equivalentes de efectivo**

Para propósitos de efectivo, la Compañía considera efectivo las cuentas de caja y saldos en cuentas bancarias.

**f) Existencias.**

Las existencias representan terrenos disponibles para la venta en la Urbanización Brisas de Santay del Cantón Durán, y se expresan al valor menor entre el costo y el valor neto de realización.

El costo de las existencias comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales. El valor neto de realización comprende el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta. La Compañía medirá el costo de los inventarios de partidas que no son habitualmente intercambiables y de los bienes y servicios producidos y segregados para proyectos específicos, utilizando identificación específica de sus costos individuales.

**g) Activos por impuestos corrientes**

El activo representa créditos tributarios que son compensados o liquidados mensual o anualmente con el pasivo por obligaciones tributarias, en cumplimiento a disposiciones legales y reglamentarias.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

**h) Reconocimiento del ingreso por actividades ordinarias.**

La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos.

**i) Reconocimientos de costos y gastos.**

La Compañía reconoce costos y gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos. Los intereses pagados son registrados mediante el método del efectivo y se originan en los préstamos concedidos por instituciones financieras locales.

**j) Impuesto a la renta**

La Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento de Aplicación, establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa de impuesto a la renta del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicará la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades de incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas (SRI).

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa de Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinaria nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión. El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar, nota 19.

**k) Uso de Estimaciones**

La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración efectúe ciertas estimaciones inherentes a la actividad económica de la Compañía que inciden sobre la presentación de los Estados Financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

## DURANINMO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

#### 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

| <u>Diciembre 31.</u> | <u>2018</u>   | <u>2017</u>   |
|----------------------|---------------|---------------|
|                      | (Dólares)     |               |
| Bancos locales       | 10.479        | 28.997        |
| <b>Total</b>         | <b>10.479</b> | <b>28.997</b> |

**Bancos Locales.** - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a saldos que se mantienen en cuentas corrientes en instituciones bancarias locales, los cuales están disponibles a la vista, no existiendo restricción alguna que limite su uso.

#### 4. Activos financieros.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

| <u>Diciembre 31.</u>               | <u>2018</u>    | <u>2017</u> |
|------------------------------------|----------------|-------------|
|                                    | (Dólares)      |             |
| Otras cuentas por cobrar           | 200.000        | 0           |
| Oresaenz S.A. ( Parte Relacionada) | 5.995          | 0           |
| <b>Total</b>                       | <b>205.995</b> | <b>0</b>    |

**Otras cuentas por cobrar.** - Al 31 de diciembre del 2018 corresponden a créditos otorgados a Animas-Films S.A:

#### 5. Existencias.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

| <u>Diciembre 31.</u>               | <u>2018</u>      | <u>2017</u>      |
|------------------------------------|------------------|------------------|
|                                    | (Dólares)        |                  |
| Terrenos disponibles para la venta | 3.451.314        | 3.701.843        |
| <b>Total</b>                       | <b>3.451.314</b> | <b>3.701.843</b> |

Durante el 2018 y 2017 corresponden a 172.000 y 304.000 metros cuadrados por terrenos ubicados en la Ciudadela Brisas de Santay del Cantón Durán disponibles para la venta.

## DURANINMO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

#### 6. Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

| <u>Diciembre 31.</u>   | <u>2018</u>  | <u>2017</u> |
|------------------------|--------------|-------------|
|                        | (Dólares)    |             |
| Anticipo a Proveedores | 5.995        | 0           |
| <b>Total</b>           | <b>5.995</b> | <b>0</b>    |

#### 7. Activos por impuestos corrientes.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

| <u>Diciembre 31.</u>   | <u>2018</u>   | <u>2017</u>   |
|------------------------|---------------|---------------|
|                        | (Dólares)     |               |
| IVA Crédito tributario | 63.410        | 60.168        |
| <b>Total</b>           | <b>63.410</b> | <b>60.168</b> |

**Impuesto al Valor Agregado IVA.** - Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, corresponden al crédito tributario originado en la compra locales de bienes y servicios, el mismo que de acuerdo con la normativa tributaria vigente puede compensarse con las obligaciones de IVA generadas por la venta que realiza la compañía.

#### 8. Pasivos Financieros.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

| <u>Diciembre 31.</u>                | <u>2018</u>      | <u>2017</u>      |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
|                                     | (Dólares)        |                  |
| Proveedores                         | 1.688.807        | 396.429          |
| Partes Relacionadas (Oresaenz S.A.) | 1.939.667        | 3.304.467        |
| <b>Total</b>                        | <b>3.628.474</b> | <b>3.700.895</b> |

## DURANINMO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**Proveedores.** - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponden a valores por pagar a PACIFICTRANSPORT S.A. por US\$ 1.188.000; YAGLODVIAL S.A., por US\$ 396,429 (2018 y 2017 ).

**Relacionadas.** -Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponden a valores por pagar a ORESAENZ S.A. por compra de lotes de terrenos.

#### 9. Pasivos por impuestos corrientes.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

| <u>Diciembre 31.</u>                          | <u>2018</u>   | <u>2017</u>   |
|---|---------------|---------------|
|   | (Dólares)     |               |
| Impuesto a la renta por pagar, <b>nota 19</b> | 25.072        | 25.478        |
| Retenciones en la fuente e IVA por pagar      | 12.171        | 3.744         |
| <b>Total</b>                                  | <b>37.243</b> | <b>29.222</b> |

#### 10. Capital Social.

Al 31 de diciembre del 2018 está constituida por 800 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación de valor nominal \$ 1,00 cada una, las cuales están repartidas de la siguiente manera:

|                                 | <u>Participación</u> | <u>Total</u> | <u>%</u>    |
|---------------------------------|----------------------|--------------|-------------|
|                                 | (Dólares)            |              |             |
| SAENZ ALAVA CRISTHIAN ENRIQUE   | 400                  | 400          | 50%         |
| ORELLANA CHIANG MIGUEL OLEGARIO | 400                  | 400          | 50%         |
| <b>Total</b>                    | <b>800</b>           | <b>800</b>   | <b>100%</b> |

Con base a la resolución NAC-DGERCG12-00777, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 20 de diciembre del 2012, con última reforma en febrero 15 del 2013, se dispone que los sujetos pasivos inscritos en el RUC deben obligatoriamente reportar ante el SRI, el domicilio o residencia, porcentaje accionario, etc. a través del anexo de accionistas, partícipes, socios, miembros de directorio y administradores. La compañía cumplió con la presentación de esta información en febrero 22 del 2019 y febrero 22 del 2018, por el ejercicio económico 2018 y 2017.

## DURANINMO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

#### 11. Reserva legal

La ley de Compañías requiere que al menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

#### 12. Resultados acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

#### 13. Ingresos de actividades ordinarias.

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, comprenden:

| <u>Diciembre 31.</u> | <u>2018</u>    | <u>2017</u>    |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | (Dólares)      |                |
| Venta de terrenos    | 494.240        | 820.000        |
| <b>Total</b>         | <b>494.240</b> | <b>820.000</b> |

**Venta de terrenos:** En el año 2018 se realizaron ventas de terrenos a Corporación Saenz Cabrera S.A. por US\$ 105.600; Sr. Miguel Orellana Chiang por US\$ 67.200; Animal-Films S.A. por US\$ 200.000 y a Vikingo S.A. por US\$ 121.440 ubicados en Urbanización Las Brisa de Santay.

#### 14. Costos de ventas.

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, comprenden:

| <u>Diciembre 31.</u>         | <u>2018</u>      | <u>2017</u>    |
|------------------------------|------------------|----------------|
|                              | (Dólares)        |                |
| Inventario Inicial           | 3.701.843        | 3.823.843      |
| Compras                      | 170.000          | 0              |
| Inventario Final             | (3.451.314)      | (3.701.843)    |
| Transporte de Materiales     | 1.030.000        | 0              |
| <b>Total costo de ventas</b> | <b>1.450.529</b> | <b>122.000</b> |

**DURANINMO S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**15. Gastos de ventas y administración.**

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, comprenden:

| <b>Diciembre 31.</b>                        | <b>2018</b>      | <b>2017</b>    |
|---|------------------|----------------|
|   | <b>(Dólares)</b> |                |
| - Honorarios                                | 25.211           | 13.378         |
| Promoción y publicidad                      | 1.500            | 0              |
| Transporte                                  | 0                | 101.010        |
| Mantenimiento, reparaciones<br>adecuaciones | 4.900            | 16.770         |
| Suministros materiales y repuestos          | 0                | 359.614        |
| Impuestos contribuciones y otros            | 3.607            | 102.212        |
| Pérdida en ventas de activos                | 0                | 90.908         |
| Servicios básicos                           | 1.167            | 10.500         |
| Otros gastos                                | 70.633           | 98.219         |
| <b>Total Gastos</b>                         | <b>107.019</b>   | <b>792.610</b> |

**16. Otros ingresos, netos.**

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, comprenden:

| <b>Diciembre 31.</b>  | <b>2018</b>      | <b>2017</b>    |
|---|------------------|----------------|
|   | <b>(Dólares)</b> |                |
| Otros ingresos, varios  | 0                | 40.134         |
| Otros ingresos, reversión de<br>provisiones                   | 0                | 111.607        |
| Otros ingresos, venta diferida años<br>anteriores de terrenos | 1.092.970        | 0              |
| <b>Total</b>  | <b>1.092.970</b> | <b>151.741</b> |

## DURANINMO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

#### 17. Impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el impuesto a la renta por pagar se determinó como sigue:

| <u>Diciembre 31.</u>   | <u>2018</u>      | <u>2017</u> |
|--|------------------|-------------|
|  | <b>(Dólares)</b> |             |
| Utilidades según libros antes de impuesto a la renta         | 29.662           | 57.131      |
| Más gastos no deducibles                                     | 70.627           | 58.679      |
| Base imponible sobre utilidades no reinvertidas              | 100.290          | 115.810     |
| Impuesto a la renta causado por el 25% en 2018 y 22% en 2017 | (25.072)         | (25.478)    |

Un detalle de los saldos de Impuesto a la renta de se detallan a continuación:

| <u>Diciembre 31.</u>     | <u>2018</u>      | <u>2017</u>   |
|--------------------------|------------------|---------------|
|                          | <b>(Dólares)</b> |               |
| Saldo Inicial, neto      | 25.478           | 2.108         |
| Más: provisión del año   | 25.072           | 25.478        |
| Menos: pagos             | -25.478          | -2.108        |
| <b>Saldo Final, neto</b> | <b>25.072</b>    | <b>25.478</b> |

Mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio del 2010, se publicaron reformas referentes a la determinación del impuesto a la renta estableciéndose como pago mínimo de impuesto a la renta, el que resultase mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, obteniéndose en el 2018 y 2017 por parte de la compañía el 25% y 22 % de impuesto a la renta sobre la base imponible, debido a que las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva (Aplica a partir del año 2020).

#### 18. Cumplimientos de requerimiento de información.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía si ha cumplido con la siguiente entrega de información estipulado en el siguiente marco regulatorio:

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

**20. Cumplimientos de requerimiento de información (Continuación).**

**Unidad de Análisis Financiero (UAFE):** La Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada en el Registro oficial No. 802 de 21 de julio de 2017, en el Art. 5, establece que son sujetos obligados a informar las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, que deberán cumplir con las disposiciones previstas en la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y que deberán reportar:

- a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROII), en el término establecido en el artículo 4 letra d) de la Ley. Para el efecto, se adjuntará todos los sustentos del caso debidamente suscritos por el oficial de cumplimiento.
- b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días (RESU). El término para el cumplimiento de esta obligación de reporte se encuentra fijado en el artículo 4 letra c) de la Ley.
- c) Reporte de sus propias operaciones nacionales e internacionales que superen el umbral legal, conforme lo establece el artículo 4 letra e) de la Ley.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la compañía si cumple con lo estipulado en los marcos regulatorios previamente mencionados.

**21. Eventos Subsecuentes.**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la emisión de este informe (Junio 30 del 2020), no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.