

# **DURANINMO S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

(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 2015 obtuvo ingresos por ventas de terrenos equivalentes a US\$ 2'376,500 que representan el 95.44% de los ingresos.

### **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 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera – NIIF.

#### **b) Declaración Explícita**

La Administración de la Compañía ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros con fecha Junio 29 del 2016, 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:

## DURANINMO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

---

**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.

**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 para PYMES 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 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 y del exterior.

**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 12.

**k) Uso de Estimaciones**

La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con las NIIF para PYMES, lo cual requieren 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.

**3. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

## DURANINMO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

#### 3. Efectivo y equivalentes de efectivo (Continuación).

| <u>Diciembre 31.</u> | <u>2015</u>      |
|----------------------|------------------|
|                      | (Dólares)        |
| Bancos locales       | 1,230,106        |
| <b>Total</b>         | <b>1,230,106</b> |

**Bancos Locales.-** Al 31 de diciembre del 2015, 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 por impuestos corrientes.

Al 31 de Diciembre del 2015, un detalle es el siguiente:

| <u>Diciembre 31.</u>   | <u>2015</u>   |
|------------------------|---------------|
|                        | (Dólares)     |
| IVA Crédito tributario | 66,459        |
| <b>Total</b>           | <b>66,459</b> |

#### 5. Existencias.

Al 31 de Diciembre del 2015, un detalle es el siguiente:

| <u>Diciembre 31.</u>               | <u>2015</u>      |
|------------------------------------|------------------|
|                                    | (Dólares)        |
| Terrenos disponibles para la venta | 1,956,341        |
| <b>Total</b>                       | <b>1,956,341</b> |

#### 6. Pasivos Financieros.

Al 31 de Diciembre del 2015, un detalle es el siguiente:

| <u>Diciembre 31.</u> | <u>2015</u>      |
|----------------------|------------------|
|                      | (Dólares)        |
| Relacionadas         | 737,926          |
| Anticipo de clientes | 2,473,500        |
| <b>Total</b>         | <b>3,211,426</b> |

## DURANINMO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

#### 6. Pasivos Financieros (Continuación).

**Relacionadas.-** Corresponden a valores por pagar a ORESAENZ S.A. por compra de lotes de terrenos.

**Anticipo de Clientes.-** Corresponden a valores entregados por AQUACARGILL S.A, los cuales son liquidados en el año 2016.

#### 7. Pasivos por impuestos corrientes.

Al 31 de Diciembre del 2015, un detalle es el siguiente:

| <u>Diciembre 31.</u>                     | <u>2015</u>   |
|------------------------------------------|---------------|
|                                          | (Dólares)     |
| Impuesto a la renta por pagar, nota 12   | 2,093         |
| Retenciones en la fuente e IVA por pagar | 15,950        |
| <b>Total</b>                             | <b>18,043</b> |

#### 8. Capital Social.

Al 31 de Diciembre del 2015 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 20 del 2016, por el ejercicio económico 2015.

## DURANINMO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

#### 9. Ingresos de actividades ordinarias.

Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2015, comprenden:

| <u>Diciembre 31.</u>  | <u>2015</u>      |
|-----------------------|------------------|
|                       | (Dólares)        |
| -                     |                  |
| Venta de terrenos     | 2,376,500        |
| Servicios logísticos  | 78,571           |
| Alquiler de solares   | 33,653           |
| Elaboración de planos | 1,400            |
| <b>Total</b>          | <b>2,490,124</b> |

#### 10. Costos de Ventas.

Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2015, comprenden:

| <u>Diciembre 31.</u>                     | <u>2015</u>    |
|------------------------------------------|----------------|
|                                          | (Dólares)      |
| Inventario Inicial                       | 0              |
| Compras                                  | 2,169,146      |
| Inventario Final                         | (1,956,341)    |
| <b>Costo de Ventas</b>                   | <b>212,805</b> |
| Bienes y Servicios Prestados de terceros | 594,854        |
| <b>Total Costos</b>                      | <b>807,659</b> |

#### 11. Gastos de Ventas.

Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2015, comprenden:

| <u>Diciembre 31.</u>             | <u>2015</u>      |
|----------------------------------|------------------|
|                                  | (Dólares)        |
| -                                |                  |
| Promoción y publicidad           | 13,165           |
| Transporte                       | 1,640,167        |
| Impuestos contribuciones y otros | 111              |
| <b>Total Gastos</b>              | <b>1,653,444</b> |

## DURANINMO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

#### 12. Impuesto a la renta.

Al 31 de Diciembre del 2015, el impuesto a la renta por pagar se determinó como sigue:

| <u>Diciembre 31.</u>                                 | <u>2015</u> |
|------------------------------------------------------|-------------|
| Utilidades según libros antes de impuesto a la renta | 29,021      |
| Más gastos no deducibles                             | 0           |
| Base imponible sobre utilidades no reinvertidas      | 29,021      |
| Impuesto a la renta causado por el 22%               | (6,385)     |

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

| <u>Diciembre 31.</u>          | <u>2015</u>  |
|-------------------------------|--------------|
|                               | (Dólares)    |
| Saldo Inicial, neto           | 0            |
| Más: provisión del año        | 6,385        |
| Menos: retenciones efectuadas | (4,292)      |
| <b>Saldo Final, neto</b>      | <b>2,093</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 2015 por parte de la compañía el 22% de 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.

#### 13. Eventos Subsecuentes.

Entre el 31 de diciembre del 2015 y hasta la emisión de este informe (Junio 29 del 2016), 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.