

DURANINMO S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(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 2019 no registró ingresos.

Durante el año 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

Situación actual del país

El crecimiento de la Economía para el 2020 será del 0,6%, con una inflación del 1,5% para el año 2019, el Banco Central del Ecuador, sostiene que la economía creció en un 0.2%, afectada por los 11 días en Octubre del 2019 del Paro de Transporte.

La proforma presupuestaria del 2020 suma 35.499 millones de dólares 31.318 millones de dólares. Es decir, 4.181 millones mayor que la del año 2019.

La proforma fue elaborada con un precio del barril de petróleo de 51.30 dólares, menor en US\$ 6.99 con relación al año anterior. La economía seguirá ralentizada. Se prevé que el Producto Interno Bruto (PIB) de 2020 crezca el 0.60 %. Mientras que la inflación no será mayor al 1,0%.

Durante el año 2019 el Crudo Ecuatoriano se vendió en un promedio de US\$ 61.05 por barril registrando un incremento del 0.002% con relación al año 2018.

Se espera un recorte de 600 millones de dólares en el gasto público en el año 2020, para destinar a bonos sociales,

La cartera de Estado señala que la elaboración de la proforma implicó "retos importantes", como la inclusión del pago del 40 % que debe hacer el Estado al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), por 1.400 millones de dólares. A esto se suma la entrada en vigencia de la Ley Amazónica: 338 millones.

El Gobierno ha incluyó 2.000 millones de dólares por monetización de bienes públicos al sector privado.

En cuanto a la deuda que se requiere para 2020, la proforma estima que se requerirán 6.665 millones de dólares, financiados por medio del Fondo Monetario Internacional, Emisión de Bonos y Préstamos en el Mercado Interno

En la actualidad el Gobierno requiere US\$ 600 millones, para ajustar su DEFICIT FISCAL y envió a la Asamblea Nacional, Nuevas Reformas Tributarias, Fiscales y Monetarias vigentes para el año 2020, las mismas que incluyen:

- Contribuciones Temporales por 3 años, para los Ingresos mayores a US\$ 1.000.000 de las Empresas Privadas estimados en un 0,10% hasta el 0,20% de forma escalonada.
- Incremento al Impuesto de Consumos Especiales en Telefonía Móvil.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

- Contribuyentes con Ingresos Mayores a US\$ 100.000 no tendrán derecho a la reducción de Impuesto a la Renta estimando una tasa de impuestos entre el 17,90 y 35% anual

El Fondo Monetario Internacional analiza las medidas incluidas en las Reformas Tributarias, Fiscales y Monetarias para concluir la segunda revisión del programa económico por lo cual otorgó un préstamo de US\$ 4.200 millones.

La inflación a Diciembre del 2019, cerró en -0.07% y en año 2018 cerró en 0,27% que representa una disminución del 0-34% con respecto al indicador del año anterior.

El Salario Básico para el 2020 es determinado en US\$ 400 con un incremento de US\$ 6 con relación al año anterior.

La tasa de desempleo alcanzó un nivel de 3.8% a diciembre del 2019 y 4.1% en el 2018, lo que representa una disminución de - 0.30 % con respecto al indicador del mismo período del año anterior.

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 2019 y 2018. 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 04 marzo del 2020, 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:

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 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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.

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 aplicara 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

Diciembre 31.	2019	2018
	(Dólares)	
Bancos locales	7.301	10.479
Total	7.301	10.479

Bancos Locales. - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

Diciembre 31.	2019	2018
	(Dólares)	
Otras cuentas por cobrar	200.000	200.000
Oresaenz S.A. (Parte Relacionada)	5.995	5.995
Total	205.995	205.995

Otras cuentas por cobrar. - Al 31 de diciembre del 2019 corresponden a créditos otorgados a Animas-Films S.A:

DURANINMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

5. Existencias.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Terrenos disponibles para la venta	3.451.314	3.451.314
Total	3.451.314	3.451.314

Durante el 2019 y 2018 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.

6. Activos por impuestos corrientes.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
IVA Crédito tributario	63.651	63.410
Total	63.651	63.410

Impuesto al Valor Agregado IVA. - Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, 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.

7. Pasivos Financieros.

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Proveedores	1.827.827	1.688.807
Partes Relacionadas (Oresaenz S.A.)	1.837.547	1.939.667
Total	3.665.374	3.628.474

DURANINMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Proveedores. - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 corresponden principalmente a valores por pagar a PACIFICTRANSPORT S.A., por US\$ 1.188.000, YAGLODVIAL S.A., por US\$ 396,429

Relacionadas. -Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 corresponden a valores por pagar a ORESAENZ S.A. por compra de lotes de terrenos.

8. Pasivos por impuestos corrientes.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta por pagar, nota 16	0	25.072
Retenciones en la fuente e IVA por pagar	0	12.171
Total	0	37.243

9. Capital Social.

Al 31 de diciembre del 2019 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%
Total	800	800	100%

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 26 del 2020 y febrero 22 del 2019, por el ejercicio económico 2019 y 2018.

10. 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.

DURANINMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

11. 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.

12. Ingresos de actividades ordinarias.

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018, comprenden:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Venta de terrenos	0	494.240
Total	0	494.240

Venta de terrenos: En el año 2018 se realizaron ventas de terrenos a Corporación Sáenz 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.

13. Costos de ventas.

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018, comprenden:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Inventario Inicial	0	3.701.843
Compras	0	170.000
Inventario Final	0	-3.451.314
Transportes de Material	0	1.030.000
Total costo de ventas	0	1.450.529

DURANINMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

14. Gastos de ventas y administración.

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018, comprenden:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>(Dólares)</u>	
-	-	-
Honorarios	1.556	25.211
Promoción y publicidad	0	1.500
Transporte	0	0
Mantenimiento, reparaciones adecuaciones	450	4.900
Suministros materiales y repuestos	0	0
Impuestos contribuciones y otros	0	3.607
Pérdida en ventas de activos	0	0
Servicios básicos	110	1.167
Otros gastos	0	70.633
Total Gastos	2.116	107.019

15. Otros ingresos, netos.

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018, comprenden:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>(Dólares)</u>	
Otros ingresos, varios	0	0
Otros ingresos, reversión de provisiones	0	0
Otros ingresos, rendimientos financieros	0	0
Otros ingresos, venta diferida años anteriores de terrenos	0	1.092.970
Total Gastos	0	1.092.970

DURANINMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

16. Impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el impuesto a la renta por pagar se determinó como sigue:

Diciembre 31.	2019	2018
	(Dólares)	
Utilidades según libros antes de impuesto a la renta	-2.119	29.662
Más gastos no deducibles	0	70.627
Base imponible sobre utilidades no reinvertidas	0	100.290
Impuesto a la renta causado por el 22%	0	-25.072

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

Diciembre 31.	2019	2018
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	25.072	25.478
Más: provisión del año	0	25.072
Menos: pagos	-25.072	-25.478
Saldo Final, neto	0	25.072

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 2019 y 2018 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).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

17. Cumplimientos de requerimiento de información.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía si ha cumplido con la siguiente entrega de información estipulado en el siguiente marco regulatorio:

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 2018, 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 2019 y 2018, la compañía si cumple con lo estipulado en los marcos regulatorios previamente mencionados.

17. Eventos Subsecuentes.

Entre el 31 de diciembre del 2019 y hasta la emisión de este informe (Marzo 12 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.