

DEO INMOBILIARIA CÍA LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA - US\$)

1. Información corporativa

DEO INMOBILIARIA CÍA LTDA. Es una compañía legalmente constituida en el Ecuador según consta en la Escritura Pública de 05 de mayo de 2015, e inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Ambato, el 22 de junio de 2015. El plazo de duración de la Compañía es el de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil, y podrá ampliarse o restringirse antes del vencimiento del plazo indicado, por resolución de la Junta General de Socios.

Objeto social de la compañía: a) Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años. b) Promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacio en esos edificios. c) Lotización y parcelación de propiedades inmobiliarias en lotes, sin mejora de los terrenos. d) Actividades de agentes de corredores inmobiliarios. e) Intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato. f) Administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato. g) Actividades de agentes inmobiliarios neutrales que garantizan el cumplimiento de todas las condiciones de una transacción inmobiliaria (plicas inmobiliarias). h) Dedicarse a la actividad inmobiliaria: compra, venta, corretaje, permuta, agenciamiento, explotación, lotización, parcelación, arrendamiento, administración, concesión y anticresis de tofo tipo de bienes inmuebles. La compañía podrá celebrar toda clase de actos y contratos que sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social, sin perjuicio de las prohibiciones previstas en otras leyes, la compañía no se dedicará a ninguna de las actividades reservadas en el Código Orgánico Monetario y Financiero para las personas jurídicas reguladas por dicha ley.

El Capital Social de la Compañía es el de trescientos cincuenta mil (US\$ 350.000.00) y está dividida en trescientas cincuenta mil participaciones iguales acumulativas e indivisibles cuyo valor nominal será de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

2. Bases de presentación de los estados financieros

Los Estados Financieros de la Compañía son aprobados por la Junta General de Accionistas, al cierre de cada ejercicio económico.

Dichas cuentas se han preparado, hasta el 31 de diciembre del 2017, de acuerdo con los principios y criterios contables vigentes en el Ecuador (NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF - Y DISPOSICIONES FISCALES VIGENTES). En observancia de las resoluciones de la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, VALORES Y SEGUROS (Reglamento para la aplicación de las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA - octubre 11 de 2011 – Y DE OTRAS RESOLUCIONES).

DEO INMOBILIARIA CÍA LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA - US\$)

En concordancia con dichas disposiciones, y al estar debidamente calificada para ese objeto, la Compañía ha decidido la adopción de las directrices contenidas en la NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) PARA LA PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA- PYMES, práctica que se aplica desde el 1 de enero del 2012.

Por tanto, los Estados Financieros de la Compañía, han sido preparados en concordancia a LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA PYMES y representan su adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Unidad monetaria

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador

3. Resumen de políticas contables significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

3.1. Instrumentos financieros básicos

En concordancia a lo enunciado en la Sección 11 (párrafo 11-5) de la NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA - PYMES, la Compañía registra, bajo el criterio de instrumentos financieros básicos:

- a) Los que representan dinero en efectivo
- b) Los depósitos a la vista y depósitos a plazo fijo en cuentas bancarias.
- c) Las obligaciones negociables y facturas comerciales en proceso de cobro.
- d) Cuentas, pagarés y préstamos, tanto por cobrar como por pagar, y la constancia de los abonos y cancelaciones pertinentes.
- e) Los anticipos de impuestos liquidables en el corto plazo y generalmente aplicables al as obligaciones impositivas que se vencen cada fin de mes, o al cierre de cada ejercicio económico, así como las retenciones legales de impuestos realizadas por terceros, utilizables o liquidables en el corto plazo y las retenciones de impuestos practicadas a terceros.
- f) Los que representan anticipos sobre pólizas de seguro, arriendos y otros servicios prestados que se amortizan en línea recta en sujeción a la vigencia de cada contrato.

DEO INMOBILIARIA CÍA LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA - US\$)

3.2. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión comprenden las propiedades terminadas y las propiedades de construcción o remodelación mantenidas para obtener rentas, plusvalías o ambas, las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Los costos de transacción incluyen los impuestos de transferencia, los honorarios profesionales por servicios legales y las comisiones iniciales de arrendamiento para poner la propiedad en condiciones necesarias para que sea capaz de operar.

Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados en el periodo en el que ocurren, cuando las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de inmuebles, mobiliario y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso.

3.3. Beneficios sociales a empleados y trabajadores

La SECCION 28 DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACION FINANCIERA PARA LA PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA – PYMES, indica que la Compañía deberá reconocer contablemente todas las contraprestaciones que la entidad proporciona a los trabajadores y empleados, incluyendo los beneficios pagaderos a corto plazo como los beneficios post empleo y los beneficios por terminación de relaciones laborales, en la siguiente forma:

- a) La Compañía reconocerá y registrará como pasivo el costo de todos los beneficios pagaderos a corto plazo, en forma mensual, al contabilizar los roles de pago. Los pagos de estos beneficios se efectuarán en las fechas calendarios previstas en las leyes y regulaciones vigentes, con cargo a las correspondientes provisiones.
- b) En observancia de las disposiciones legales vigentes que disponen el pago de una pensión jubilar patronal, cuando sus empleados hayan cumplido 25 años de labor ininterrumpida o no dentro de la Compañía (Reforma del Art. 216 del Código Laboral Codificado – Resolución 2005- 17-R.O. 167, 16 Dic. 2005 Art. 188 y Art. 217), la Compañía ha previsto la contratación de asesores profesionales competentes en el trabajo actuarial, para estimar las reservas matemáticas que establezcan las bases sobre las que se deberá proyectar las provisiones financieras correspondientes, para reconocer el pago de la jubilación patronal.

La Compañía, para esa finalidad, tomará como base el marco referencial que corresponde a los PLANES DE BENEFICIOS DEFINIDOS, en los cuales, su será la de suministrar los beneficios a sus empleados y trabajadores establecidos técnicamente, asumiendo los riesgos actuariales (los

DEO INMOBILIARIA CÍA LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA - US\$)

beneficios pueden tener un costo mayor al estimado) y los riesgos inherentes a la inversión (el rendimiento de los activos para financiar los beneficios pueda ser diferente del estimado).

3.4. Propiedades en arrendamiento

La Compañía mostró las propiedades (terrenos y edificios) que la compañía ofrece en arrendamiento, al costo de adquisición (terrenos) y al costo de construcción (edificios); en adelante y por efecto de la aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (Pymes), el valor de dichas propiedades se mostrará a su costo de adquisición y/o de conformidad con el avalúo comercial constante en las cartas de pago de Impuesto Predial Municipal, al inicio de cada ejercicio económico en concordancia con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

3.5. Impuesto a la renta

En concordancia con las disposiciones pertinentes de la ley de régimen tributario interno, del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y de sus reglamentos, la utilidad impositiva de la Compañía después de la participación para trabajadores y empleados y del procedimiento de conciliación tributaria, está gravada con la tasa del 22% en el caso de ser distribuida y del 12% en el caso de ser asignada para reinversión productiva.

3.6. Reserva legal

La Ley de Compañías dispone que las sociedades de responsabilidad limitada, establezcan una reserva legal, segregando, de las utilidades líquidas de cada ejercicio económico, el 5% de su valor neto, después de la participación trabajadores y empleados. Dicha reserva deberá ser acumulada hasta que esta represente, por los menos, el 20% del capital social pagado. Dicha reserva podrá ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en operaciones. Así mismo deberá ser reintegrada si después de acumulada resulta disminuida por cualquier causa.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado de flujo de efectivo, bancos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, consiste de lo siguiente:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Bancos locales		5 221	20.177
	US\$	5 221	20.177

DEO INMOBILIARIA CÍA LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA - US\$)

5. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se formaban de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cientes Comerciales	US\$	692	-
Crédito Tributario		2,759	-
Anticipo proveedores		<u>475</u>	<u>3,162</u>
	US\$	<u>3,927</u>	<u>3,162</u>

6. Activos Fijos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los activos fijos de inversión, se formaban de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos	US\$	259,285	259,285
Edificaciones		<u>710,150</u>	<u>665,413</u>
	US\$	<u>969,434</u>	<u>924,698</u>

Las naves en construcción están ubicadas en Santa Rosa con fines de arrendamiento a Ecuamatrix Cía Ltda.

7. Obligaciones Fiscales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las obligaciones fiscales se formaban de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivos por Impuestos Corrientes			
Impuesto por pagar	US\$	1,097	4,449
Retenciones en la Fuente		80	-
Retenciones de IVA		289	-
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social			
Aportes por pagar		370	1,003
Participación Trabajadores		<u>2,748</u>	-
	US\$	<u>4,584</u>	<u>5,452</u>

DEO INMOBILIARIA CÍA LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA - US\$)

8. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por pagar con relacionadas se formaban de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Partes relacionadas	US\$		
Jaime Fernando Valencia Pazmiño		475.000	465.000
Luis Fernando Valencia Valencia		50.000	50.000
Fernando Xavier Valencia Valencia		50.000	50.000
Ma. Ángeles Valencia Valencia		50.000	50.000
	US\$	625.000	615.000

a. Saldos y transacciones con socios y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos y transacciones con socios relacionados se formaban de la siguiente manera:

Cuentas por pagar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2017
Jaime Fernando Valencia Pazmiño	Préstamo	Ecuador	Sin vencimiento	475.000
Luis Fernando Valencia Valencia	Préstamo	Ecuador	Sin vencimiento	50.000
Fernando Xavier Valencia Valencia	Préstamo	Ecuador	Sin vencimiento	50.000
Ma. Ángeles Valencia Valencia	Préstamo	Ecuador	Sin vencimiento	50.000
				625.000

Cuentas por pagar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2016
Jaime Fernando Valencia Pazmiño	Préstamo	Ecuador	Sin vencimiento	465.000
Luis Fernando Valencia Valencia	Préstamo	Ecuador	Sin vencimiento	50.000
Fernando Xavier Valencia Valencia	Préstamo	Ecuador	Sin vencimiento	50.000
Ma. Ángeles Valencia Valencia	Préstamo	Ecuador	Sin vencimiento	50.000
				615.000

Ingresos	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2017
Ecuamatrix Cía. Ltda.	Arrendamiento	Ecuador	Corto Plazo	64,575
				64,575

DEO INMOBILIARIA CÍA LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA - US\$)

b. Administración y alta dirección

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de gerencias, incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 en transacciones no habituales y/o relevantes.

c. Remuneraciones y compensaciones de la gerencia clave

Durante los años 2017, los importes reconocidos como gastos de gestión de personal clave, se forman como siguen:

		<u>31 de diciembre de</u> <u>2017</u>
Sueldos fijos	US\$	4,703
Beneficios sociales		444
	US\$	<u>5,147</u>

9. Impuesto a la renta corriente y diferido

a) Un resumen del Impuesto a la renta corriente y diferido cargado a resultados es como sigue:

		<u>31 de diciembre de</u> <u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente	US\$	4,160
Total gasto por impuesto a la renta del ejercicio	US\$	<u>4,160</u>

b) Impuesto a la renta corriente

Una conciliación entre la utilidad por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, respectivamente según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

		<u>31 de diciembre de</u> <u>2017</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	US\$	15,573
Más (menos)		
Gastos no deducibles		<u>1,066</u>
Utilidad gravable		16,640
Tasa legal de impuesto		<u>25%</u>
Impuesto a la renta causado	US\$	<u>4,160</u>

DEO INMOBILIARIA CÍA LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA - US\$)

10. Garantías a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las garantías a largo plazo se formaban de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Garantías de Arriendos	US\$	10.000	-
	US\$	10.000	-

El saldo de las garantías de arriendo corresponde a un arriendo realizada a Ecuamatrix Cía. Ltda., el 16 enero del 2017.

11. Patrimonio

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2017 el capital social de la compañía está constituido por 350,000 participaciones, con un valor de \$ 1,00 cada una.

12. Ingresos por Arriendos

Durante los años 2017 y 2016, los ingresos se formaban de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingreso por arriendo	US\$	64.575	129
	US\$	64.575	129

13. Gastos Operativos

Durante los años 2017 y 2016, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos de personal	US\$	33,456	1,011
Servicios de terceros		8,039	14,615
Impuestos y Contribuciones		4,696	1,366
	US\$	46,192	16,992

DEO INMOBILIARIA CÍA LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA - US\$)

14. Gasto de financieros

Durante los años 2017 y 2016, los gastos financieros se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Comisiones e Intereses Bancarios	62	409
	US\$	62
		409