

DEO INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 1 – Entidad que reporta

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.

Nota 2 – Bases de la preparación de los estados financieros

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

DEO INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

Dichas cuentas se han preparado, hasta el 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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).

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**.

2.1 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

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables

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

3.1 Instrumentos financieros

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.

DEO INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

- 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.

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

DEO INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

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.

3.4. Propiedades de 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 liquidas 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.

3.6. Reconocimiento de costos y gastos

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

DEO INMOBILIARIA CÍA, LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 4 – Efectivos y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado de flujo de efectivo, bancos, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, consisten de lo siguiente:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Bancos locales <i>(a)</i>	US\$ 2,898	4,648
	US\$ 2,898	4,648

a) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en dólares de los Estados Unidos de América en diversas entidades financieras locales; los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

Nota 5 – Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Cientes Comerciales	US\$ 60,140	35,740
Crédito Tributario	3,281	2,752
Anticipo proveedores	500	500
	US\$ 63,921	38,992

Nota 6 – Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las propiedades de inversión se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Terrenos	US\$ 259,285	259,285
Edificaciones <i>(a)</i>	563,376	563,376
Depreciación acumulada	(28,169)	-
	US\$ 794,492	822,661

DEO INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

- a) *Las edificaciones corresponden a naves en construcción ubicadas en Santa Rosa con fines de arrendamiento a Ecnamatrix Cía Ltda.*

Nota 7 – Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Proveedores	US\$	-	5,192
Otras cuentas por pagar		-	84
	US\$	-	5,276

Nota 8 – Obligaciones fiscales.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las obligaciones fiscales se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Pasivos por Impuestos Corrientes			
Impuesto por pagar	US\$	1,229	6,505
Retenciones en la Fuente		-	531
Retenciones de IVA		-	632
Otras obligaciones por pagar		-	2,748
	US\$	1,229	10,416

DEO INMOBILIARIA CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 9 – Compañías relacionadas y socios

Las operaciones entre Compañías, sus socios y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la compañía en cuanto a su objeto y condiciones.

a) Socios

Nombre de socios	Número de Participaciones	Participación %
Valencia Pazmiño Jaime Fernando	140,000	40.00%
Valencia Valencia Fernando Xavier	70,000	20.00%
Valencia Valencia Luis Fernando	70,000	20.00%
Valencia Valencia Maria De Los Angeles	70,000	20.00%
	350,000	100%

b) Saldos y transacciones con socios y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos y transacciones con socios y compañías relacionadas son como siguen:

Ingresos	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2019	2018
Ecuamatrix Cía. Ltda.	Arrendamiento	Ecuador	Corto Plazo	60,000	60,000
				60,000	60,000

Cuentas por pagar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2019	2018
Jaime Fernando Valencia Pazmiño	Préstamo	Ecuador	Mayor a 1 año	313,000	313,000
Luis Fernando Valencia Valencia	Préstamo	Ecuador	Mayor a 1 año	50,000	50,000
Fernando Xavier Valencia Valencia	Préstamo	Ecuador	Mayor a 1 año	50,000	50,000
Ma. Ángeles Valencia Valencia	Préstamo	Ecuador	Mayor a 1 año	50,000	50,000
				463,000	463,000

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con socios se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados

DEO INMOBILIARIA CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 10 – Impuesto a las renta corriente y diferido

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

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Impuesto a la renta corriente	US\$	3,652	14,693
Total gasto por impuesto a la renta del ejercicio	US\$	3,652	14,693

b) *Impuesto a la Renta corriente*

Una conciliación entre la pérdida y utilidad por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, respectivamente según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	US\$	12,096	48,872
Más (menos)			
Gastos no deducibles		855	402
Amortización de pérdidas		(1,029)	(2,633)
Utilidad gravable		11,923	46,641
Tasa legal de impuesto		22%	22%
Impuesto a la renta causado	US\$	2,623	10,261
Anticipo de Impuesto a la Renta		-	-

De conformidad con las disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 25%(22% año 2017), sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12 % sujetas a capitalización.

c) *Impuesto a la Renta diferido*

Las transacciones de la compañía no generan impuestos diferidos.

DEO INMOBILIARIA CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

d) Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta.

Con fecha 22 de agosto de 2018 Mediante Suplemento del Registro Oficial No. 309 se publicó la Ley Orgánica de Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

Reformas Tributarias

- Exoneración a los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras (incluyendo paraísos fiscales y jurisdicciones de menor imposición) o de personas naturales no residentes en el Ecuador. Exoneración que no implica cuando el beneficio efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador, o la sociedad que distribuye el dividendo no cumpla con informar sus beneficios efectivos- solo sobre los no informados.
- Se establece un impuesto único aplicable a la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos de capital
- Se elimina la figura del anticipo de impuestos a la renta como impuesto minio y el exceso es recuperable cuando no se genere impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones.
-
- Se mantiene el 25% como tarifa general para sociedades y el 28% cuando se incumpla en informar el 50% o más de su composición accionaria, o cuando el titular es residente en paraíso fiscal y existe un beneficiario efectivo residente fiscal del Ecuador, que posea 50% o más de participación.
- Exoneración del impuesto a la renta y de su anticipo por el lapso entre 8 y 20 años a las nuevas inversiones productivas realizadas en sectores priorizados o en industrias básicas definidas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión, tanto para empresas nuevas como existentes
- Exoneración del impuesto a la Salida de Divisas por el lapso entre 8 y 20 años a las nuevas inversiones productivas con contratos de inversión en los pagos por importación de bienes de capital y materias primas, así como en la distribución de dividendos a beneficiarios efectivos.
- Exoneración del impuesto a la Salida de Divisas e impuesto a la renta por reinversión de utilidades en la adquisición de nuevos activos productivos.

DEO INMOBILIARIA CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 11 – Garantías a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las garantías a largo plazo se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Garantías de Arriendos <i>(a)</i>	US\$	10,000	10,000
	US\$	10,000	10,000

- a) El saldo de las garantías de arriendo corresponde al arriendo realizada a Ecnamatrix Cía. Ltda., el 16 enero del 2017.*

Nota 12 – Patrimonio de la Compañía

Capital Asignado – Al 31 de diciembre de 2019 el capital social de la Compañía se encuentra constituido por 350,000.00 en participaciones, con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una, que se encuentran totalmente pagadas.

Reserva Legal.– La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Resultados Acumulados: Los resultados acumulados de libre disposición corresponden a las utilidades no distribuidas y las pérdidas acumuladas sobre las que los socios no han tomado decisiones.

Nota 13 – Ingresos operativos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos operativos se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Ingresos por Arriendo	US\$	60,000	60,000
	US\$	60,000	60,000

DEO INMOBILIARIA CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 14 – Gastos operativos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos operativos se formaban de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos de personal	US\$ 852	890
Servicios de terceros	43,331	22,080
Impuestos y Contribuciones	3,686	2,926
Otros Gastos	-	579
	<u>US\$ 47,869</u>	<u>26,474</u>

Nota 15 – Gastos financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos financieros se formaban de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comisiones e Intereses Bancarios	US\$ 35	42
	<u>US\$ 35</u>	<u>42</u>

Nota 16 – Eventos subsecuentes

Hasta la fecha de emisión del informe de los auditores externos, no han existido eventos que deban ser revelados en las notas a los estados financieros, que afecten la presentación de los mismos.
