

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. Operaciones

El 15 de marzo de 2016, se celebra la escritura de constitución de la compañía Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios DISPROINSA S.A., y fue aprobada por la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 11049 de fecha 21 de marzo de 2016.

La Compañía tiene como objeto social la actividad inmobiliaria, especialmente aquellas relacionadas con la compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, así como a la promoción y/o construcción de proyectos inmobiliarios para su posterior explotación, actividades de agentes y corredores inmobiliarios, intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

Durante los años 2018 y 2017, su actividad principal ha sido la de representar a varias compañías relacionadas.

La compañía no cuenta con empleados en relación de dependencia.

2. Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, han sido preparados de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico,

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 por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo, representan el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias y fondos de inversión a la vista (menos de 90 días) que se registran a su costo histórico y que no difiere significativamente de su valor de realización.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. Políticas Contables Significativas (continuación)

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Activos financieros

Clasificación -

Desde el 1 de enero de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. Políticas Contables Significativas (continuación)

Instrumentos de deuda (continuación)

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el periodo en el que surgen.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otras ganancias/(pérdidas) en el estado de resultados como corresponda. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de capital medidos a VR-ORI no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. Políticas Contables Significativas (continuación)

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo”, las “Cuentas por cobrar comerciales”, las “Cuentas por cobrar a partes relacionadas” y las “Otras cuentas por cobrar”, en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen cuando dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

Desde el 1 de enero del 2018, la Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. Políticas Contables Significativas (continuación)

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las “Obligaciones financieras”, “Cuentas por pagar comerciales”, las “Cuentas por pagar a partes relacionadas” y las “Otras cuentas por pagar”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar clientes, las cuales generalmente tienen 30 días de plazo, son reconocidas y registradas al monto original de la factura. La provisión de cuentas de dudoso cobro es realizada en base a un análisis de su recuperabilidad.

Activos Fijos

Se registran al costo de adquisición o de avalúo. El costo de los activos fijos diferente de terrenos, es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada.

El gasto por depreciación de los activos se registra en los gastos de administración.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la compañía no cuenta con activos fijos.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. Políticas Contables Significativas (continuación)

Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar originadas por compras, las cuales normalmente tienen un plazo de 30 días para proveedores nacionales, están registradas al costo, que es su valor razonable considerando que serán pagadas en el futuro por bienes y servicios recibidos.

Pasivos Acumulados

Los pasivos acumulados están reconocidos si la Compañía tiene una obligación producto de eventos pasados y establecido en leyes o acuerdos contractuales.

Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año, incluye tanto el impuesto a la renta corriente como el impuesto a la renta diferido.

Los activos y pasivos relacionados a impuesto a la renta (crédito tributario/impuesto a pagar), correspondientes al ejercicio actual y a ejercicios anteriores son medidos por el importe que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. La tasa de impuesto a la renta empleada para la determinación de dichos importes, son las que estuvieron vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio impositivo.

El importe de los activos y/o pasivos por impuesto diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales entre la base fiscal de los activos y pasivos y los importes en libros según los estados financieros.

- Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales imponibles.
- Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales deducibles y pérdidas tributarias de años anteriores sujetas a amortización en el futuro; en la medida en que sea probable que la compañía genere suficientes ganancias fiscales contra las cuales puedan compensarse las diferencias temporales deducibles y las pérdidas tributarias de años anteriores.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporales se revierten, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y sus reformas, que en este caso son 25% para el año 2018 y 22% para el 2017. Si las compañías son catalogadas como microempresas la tasa de impuesto a la renta es del 22% para el año 2018.

El activo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual, y se clasifica como no corriente.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. Políticas Contables Significativas (continuación)

Reserva Legal

La Ley de Compañías establece para las sociedades anónimas una apropiación obligatoria no menor del 10% de la utilidad líquida anual para la constitución de la reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas y puede ser distribuida entre los accionistas, en caso de liquidación de la Compañía.

Reserva Facultativa

La ley faculta o permite que las utilidades líquidas del ejercicio, se destine un porcentaje para formar una reserva facultativa. La Junta General de Accionistas decide el porcentaje y el fin específico de este fondo.

Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente; con independencia del momento en que se genera el pago.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de la facturación a las compañías relacionadas en concepto de servicios de representación.

Los otros ingresos correspondientes a ingresos por intereses e ingresos no operacionales son reconocidos cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente y forman parte de los ingresos de actividades ordinarias.

Reconocimiento de gastos

Los gastos de la Compañía, se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Utilidad (pérdida) por acción básica

La utilidad (pérdida) por acción básica ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del estado de situación financiera.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

4. Uso de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia deba realizar juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes al cierre del período sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes a los importes en libros de los activos o pasivos afectados.

- **Estimaciones y suposiciones**

Las suposiciones claves relacionadas con el futuro y otras fuentes claves de estimaciones de incertidumbres a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, que tienen un alto riesgo de ocasionar ajustes significativos sobre los importes en libros de los activos y los pasivos durante el próximo ejercicio, se describen a continuación. La Compañía ha basado sus suposiciones y estimaciones considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros.

Sin embargo, las circunstancias y las suposiciones actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía. Esos cambios se reflejan en las suposiciones en el momento en que ellos ocurren.

- **Impuestos**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

5. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual.

Durante el año en curso, la Administración ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

5. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual (continuación)

NIIF 9 “Instrumentos financieros”

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” como un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

La clasificación de los activos financieros de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la Compañía para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: **a)** el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales; y, **b)** los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses. Los instrumentos de deuda que no cumplan estas condiciones se miden a valor razonable, con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, los cuales pueden ser registrados en resultados o en otros resultados integrales (que no podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de Pérdida Crediticia Esperada (PCE). Este modelo se basa en un enfoque de tres fases por el cual los activos financieros pasan por cada una de las tres fases a medida que su calidad crediticia cambia. Cada fase determina cómo la Compañía determina sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Se permite un enfoque simplificado para los activos financieros que no tienen un componente de financiamiento significativo. En su reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas en el día 1 equivalente a 12 meses de PCE (o PCE por toda la vida del instrumento para las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a la tasa de interés efectiva original. Bajo las reglas de NIC 39, esta diferencia se distribuía durante la vida restante del instrumento.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

5. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual (continuación)

Según lo permitido por las disposiciones transitorias de la NIIF 9, la Compañía decidió no reexpresar las cifras comparativas.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no tuvo un impacto significativo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9. En general, los activos financieros que se poseen como instrumentos de deuda continúan siendo medidos al costo amortizado.

En lo referido a cuentas por cobrar comerciales, considerando la calidad crediticia de sus clientes, la Compañía no tuvo impacto, como resultante de la aplicación del concepto de PCE. El nuevo enfoque no modificó los actuales niveles de provisión. Producto de lo anterior la Compañía aplicó el método de transición prospectivo para la adopción de la NIIF 9.

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no se generaron cambios en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre del 2017, por lo cual la clasificación de instrumentos financieros y categorías de medición presentada de acuerdo con la NIC 39 hasta el 31 de diciembre del 2017 y la presentada bajo NIIF 9 a partir del 1 de enero del 2018 son comparables, lo que nos permite definir que no hay ningún efecto por la aplicación de NIIF9.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, a la NIC 11, “Contratos de construcción” y diversas interpretaciones asociadas al reconocimiento de ingresos. La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Para ello, establece un modelo con los siguientes cinco pasos que son la base para reconocer los ingresos: (i) identificar los contratos con clientes, (ii) identificar las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño y, (v) reconocer el ingreso a medida que se satisface cada obligación de desempeño.

Los cambios claves comparados con la práctica anterior son:

- Bienes o servicios ofrecidos de forma agrupada pero que sean individualmente distintos se deben reconocer por separado.
- El importe de los ingresos puede afectarse si la contraprestación varía por algún motivo (por ejemplo, incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, etc.). Se debe reconocer un importe mínimo del ingreso variable, siempre que se concluya que es altamente probable que dicho ingreso no se revertirá en el futuro.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

5. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual (continuación)

- El punto en el que se pueden reconocer los ingresos puede cambiar: algunos ingresos que actualmente se reconocen en un momento dado al final de un contrato pueden tener que ser reconocidos durante el plazo del contrato y viceversa.
- Se establece mayores requerimientos de revelación.

La NIIF 15 es efectiva a partir de los ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. Para la transición, se tiene opción de aplicar el método retroactivo integral, el retroactivo integral con aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales. La Compañía eligió el último método mencionado.

Como resultado de su aplicación, la Compañía no tuvo un impacto por la adopción de la NIIF 15 para sus ingresos provenientes de ingresos por servicios, a consecuencia de la identificación de una única obligación de desempeño, la entrega del servicio acordado con su cliente.

Como resultado de la aplicación de los nuevos conceptos que plantea la NIIF 15 la compañía no requerirse modificar sus procesos internos actuales.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

A la fecha de aprobación de los estados financieros, la compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	Enero 1, 2019
Modificación a la NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

6. Caja y Bancos

Efectivo, caja y bancos al 31 de diciembre, consisten de lo siguiente:

	31 de diciembre de 2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja	-	-
Bancos nacionales	13.669	779
	13.669	779

La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en dólares de los Estados Unidos de América en una entidad financiera local.

7. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre, cuentas por cobrar, consiste de lo siguiente:

	31 de Diciembre de 2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Clientes	-	1.819
Crédito tributario IVA en compras	8	68
Retenciones en la fuente renta	-	35
Retenciones de IVA ventas	33	87
	41	2.009

Al 31 de diciembre de 2017, clientes representaban facturación a compañías relacionadas por los servicios prestados. Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con partes relacionadas se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados.

(Espacio en blanco)

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

8. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar se conformaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	-	827
IESS por pagar	53	88
Retenciones en la fuente	1	51
Iva en ventas	240	208
Retenciones e IVA por pagar	2	61
	296	1.235

9. Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2018, los pasivos acumulados corresponden a la provisión de impuesto a la renta, la misma que se determinó de la siguiente manera:

	31 de Diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
<u>Conciliación tributaria</u>		
Utilidad (Pérdida) antes del cálculo para impuesto a la renta	15.006	(539)
Más (menos)		
Gastos no deducibles	-	-
Base imponible	15.006	(539)
Impuesto causado (Tasa del 22%)	3.001	-
Menos – Anticipo impuesto a la renta determinado	-	-
*Menos – Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal	512	35
Menos – Crédito tributario de años anteriores	35	-
Mas- Anticipo pendiente de pago	-	-
Saldo a favor del contribuyente	2.754	35

(Espacio en blanco)

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

10. Gastos de administración

Al 31 de diciembre, los gastos se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre de	
	2018	2017
Honorarios	7.688	1.576
Suministros	81	66
Cuotas y contribuciones	181	326
Aportes al IESS	1.020	88
	8.970	2.056

11. Patrimonio

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social estaba constituido por 800 acciones; con un valor nominal de un dólar cada una.

b) Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% 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.

c) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera – NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Ajustes primera adopción", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

12. Instrumentos Financieros

Gestión de riesgos financieros-

En el curso normal de los negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrentan la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Gerencia para mitigar tales riesgos, si es el caso.

Riesgos de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las personas incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Riesgo de liquidez

La Administración tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo adecuado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

Riesgo de capital

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que busca maximizar el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio. Su patrimonio se encuentra soportado, respaldado principalmente con cuentas por cobrar a relacionadas.

13. Aspectos Tributarios

El 29 de diciembre de 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

13. Aspectos Tributarios (continuación)

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Reformas a varios cuerpos legales aplicables a la Compañía

Impuesto a la renta

Ingresos

- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: “En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”.

Gastos Deducibles

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

13. Aspectos Tributarios (continuación)

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal (continuación)

Anticipo de Impuesto a la Renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD

14. Eventos Subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión del informe de los auditores externos, en opinión de la administración, no se han producido eventos subsecuentes que puedan afectar a los Estados Financieros de la empresa.
