

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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 DESPROINSA 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 2019 y 2018, su actividad principal ha sido la de representar a varias compañías relacionadas.

En el año 2019, mediante escritura pública Nro. 2019-17-01-006-P02439, se constituye la compañía COLPASA – Corporación de Inversiones COLCORINVEST S.A., en la cual la compañía, aporta un capital del 99.88% (US 799).

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 2019 y 2018, 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:

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. Políticas Contables Significativas (continuación)

Estados financieros separados

Los estados financieros separados no consolidados de Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios Desproinsa S.A., se emiten por requerimientos locales y presentan la inversión en su subsidiaria al valor patrimonial proporcional. Adicionalmente, se emiten estados financieros consolidados de Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios Desproinsa S.A., los cuales se presentan por separado y que deben ser leídos en conjunto.

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.

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.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. Políticas Contables Significativas (continuación)

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.

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.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. Políticas Contables Significativas (continuación)

- 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.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 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.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. Políticas Contables Significativas (continuación)

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.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. Políticas Contables Significativas (continuación)

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 2019 y 2018 la compañía no cuenta con activos fijos.

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 impositivas.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. Políticas Contables Significativas (continuación)

- 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 revertirán, 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.

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.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. Políticas Contables Significativas (continuación)

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 por acción básica

La utilidad 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.

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.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresadas en Dólares de E.U.A.

4. Uso de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos (continuación)

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 2019 o posteriormente.

NIIF 16.- Arrendamientos

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, CINNIIF 4 Determinación de si un contrato contine un arrendamiento. SIC 15 Arrendamientos operativos incentivos y SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento la valoración , la presentación y la información a revelar de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo de balance similar a la actual contabilización de los arrendamientos financieros de acuerdo con la NIC 17.

La norma incluye dos exenciones al reconocimiento de los arrendamientos por los arrendatarios los arrendamientos de activos de bajo valor (por ejemplo los ordenadores personales) y los arrendamiento a corto plazo (es decir los contratos de arrendamiento con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos).

En la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo por los pagos a realizar por el arrendamiento(es decir el pasivo por el arrendamiento) y un activo que representa el derecho de usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir el activo por el derecho de uso). Los arrendatarios deberán reconocer por separado el gasto por intereses correspondientes al pasivo por el arrendamiento y el gasto por la amortización del derecho de uso.

Como resultado de la aplicación de esta norma, la compañía no presentó ningún efecto debido a que no cuenta con bienes inmuebles en arrendamiento.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresadas en Dólares de E.U.A.

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:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 17.- Contratos de seguro	1 de enero de 2021

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas. La Compañía considera que no tendrá un efecto en la aplicación de esta nueva norma.

6. Caja y Bancos

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

	31 de diciembre de 2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
Bancos nacionales	752	13.669
Inversiones temporales (1)	18,000	-
	18,752	13.669

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

(1) El detalle de las inversiones equivalentes a efectivo, al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

No. Documento (Operación)	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Valor de la Inversión	Plazo	Tasa de interés (efectiva)
824541	16-dic.-19	16-mar.-20	18,000	91	6,50 %
Total			18,000		

(Espacio en blanco)

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresadas en Dólares de E.U.A.

7. Cuentas por cobrar

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

	31 de Diciembre de	
	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
Crédito tributario IVA en compras	62	8
Retenciones de IVA ventas	-	33
Otras cuentas por cobrar	49	-
	111	41

8. Inversiones

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía mantiene una inversión en COLPASA, compañía constituida en el año 2019 y en la cual es propietaria del 99.88% del capital accionario,

Las inversiones en acciones se presentan a su valor patrimonial proporcional, así:

	Valor en libros		Valor Patrimonial		Porcentaje
	2019	2018	Proporcional	2019	Participación
					%
COLPASA	350,884	-	350,884	-	99.88%
	350,884	-	350,884	-	

9. Cuentas por pagar

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

	31 de Diciembre de	
	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
Provisión de gastos (1)	353	-
IESS por pagar	88	53
Retenciones en la fuente	51	1
Iva en ventas	-	240
Retenciones e IVA por pagar	60	2
	552	296

(1) Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a la provisión de servicios contratados.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresadas en Dólares de E.U.A.

10. Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2019, 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	
	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
<u>Conciliación tributaria</u>		
Utilidad antes del cálculo para impuesto a la renta	358,942	15.006
Más (menos)		
Amortización de pérdidas	(1,833)	-
Ingresos exentos	(350,085)	-
Gastos no deducibles	-	-
Base imponible	7,024	15.006
Impuesto causado (Tasa del 22%)	1,545	3.001
Menos – Anticipo impuesto a la renta determinado	-	-
*Menos – Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal	407	512
Menos – Crédito tributario de años anteriores	-	35
Mas- Anticipo pendiente de pago	-	-
Saldo por pagar	1,138	2.754

11. Gastos de administración

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

	31 de Diciembre de	
	2019	2018
Honorarios	8,157	7.688
Suministros	35	81
Cuotas y contribuciones	262	181
Consultores externos	2,535	-
Aportes al IESS	352	1.020
Otros gastos	180	-
	11,521	8.970

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresadas en Dólares de E.U.A.

12. Patrimonio

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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.

13. 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.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresadas en Dólares de E.U.A.

13. Instrumentos Financieros (continuación)

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.

14. Aspectos Tributarios

LEY DE SIMPLICIDAD TRIBUTARIA

El 31 de diciembre de 2019 se publicó en el registro oficial No. 111 la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria que reforma varios cuerpos normativos tributarios, entre ellos las principales reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno fueron:

- Se establece como deducible la provisión para jubilación patronal, para empleados mayores a 10 años de trabajo en la misma entidad y cuyos fondos sean manejados por empresas administradoras de fondos de acuerdo a la Ley de Mercado de Valores, y desahucio para todos los empleados.

Impuesto a la renta

- Se gravan los dividendos distribuidos a sociedades y personas naturales no residentes en el Ecuador, se aplica como base gravada el 40% del dividendo distribuido y deberá retenerse el 25% de impuesto a la renta, o 35% de impuesto a la renta en caso de no cumplir la entidad en informar la composición societaria.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, sobre nuevas inversiones en servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos, servicios culturales y artísticos, que no se realicen en el cantón Quito y Guayaquil.
- Las personas naturales con ingresos netos superiores a USD 100,000 no podrán deducirse gastos personales, excepto en caso de salud por enfermedades catastróficas.
- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta, sin embargo, puede ser pagado voluntariamente como anticipo el 50% del impuesto causado del ejercicio anterior menos las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas en ese año.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

- Se incluyeron nuevos bienes y servicios gravados con tarifa 0% de IVA, como: Flores, follajes y ramas cortadas, en estado fresco, tractores de llantas de hasta 300 hp, papel periódico, servicios digitales, suministro de dominio de páginas web, etc.
- Se elimina de agentes de retención de IVA a exportadores y operadores de turismo receptivo.

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresadas en Dólares de E.U.A.

14. Aspectos Tributarios (continuación)

Impuesto a los Consumos Especiales (ICE)

- La base imponible del ICE será el precio de venta al público sugerido por el fabricante, menos IVA e ICE, o el precio del fabricante o ex aduana más un 30% de margen mínimo de comercialización.
- Se reformaron la forma de determinar la base imponible del ICE para varios bienes y servicios como: productos del tabaco, bebidas gaseosas, perfumes y aguas de tocador, vehículos motorizados, servicios de televisión pagada, telefonía fija y móvil, etc.

Régimen Impositivo para Microempresas

- Se creó el Régimen Impositivo para Microempresas con menos de 10 empleados o ingresos anuales menores a USD 300,000.
- Realizaran declaraciones de IVA e ICE semestralmente.
- La tarifa de impuesto a la renta se fija en el 2% de los ingresos brutos.
- No se encuentran sujetos a retenciones en la fuente ni de IVA ni Impuesto a la Renta.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Se elimina que el periodo de vigencia del préstamo sea mayor a 360 días, para la exoneración de impuesto a la renta en los siguientes casos:
 - Rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior.
 - Rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones efectuadas en el exterior, destinadas al financiamiento de vivienda, de microcrédito o de las inversiones productivas.
- En la amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas, están exoneradas siempre que el préstamo sea otorgado a más de 180 días.

Contribución única y temporal

- Se fija una contribución única y temporal para las sociedades que realicen actividad económica con ingresos superiores a USD 1,000,000, y la pagaran en base a los ingresos brutos del ejercicio fiscal 2018, en el mes de marzo del 2020, 2021 y 2022.
- Las tarifas de contribución de acuerdo a los ingresos se establecieron de la siguiente manera:

Ingresos gravados		
Desde	Hasta	Tarifa
1,000,000.00	5,000,000.00	0.10%
5,000,000.01	10,000,000.00	0.15%
10,000,000.01	En adelante	0.20%

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresadas en Dólares de E.U.A.

14. Aspectos Tributarios (continuación)

Este impuesto no será mayor al impuesto causado del año 2018 y no se podrá deducir ni considerar como crédito tributario en la determinación del impuesto a la renta.

15. Eventos Subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2019 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.

16. Aprobación de los Estados Financieros

los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 serán aprobados por la Administración y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.



Dr. Orlando Patricio Peña
Presidente Ejecutivo
LEGALREP Cía. Ltda.
Gerente General

Asesoría de Negocios Management Pro S.A.
Representante Legal
Servicios Industriales Vallejo Araujo S.A.



Gabriela Salguero

Contadora General

**DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS
DESPROINSA S.A.**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES
LEGALES**

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

**Informe de los Auditores Independientes
sobre Cumplimiento de Obligaciones Legales**

A los señores Accionistas de

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DESPROINSA S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros de Desproinsa S.A.. por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 y, con fecha 21 de febrero de 2020, hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de ciertas normas y resoluciones de los organismos de control que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones de cumplimiento con la Superintendencia de Compañías del Ecuador detalladas en el siguiente numeral.
3. Los resultados de las pruebas mencionadas en el numeral anterior no revelaron situaciones de incumplimiento relacionadas con la documentación que la compañía debe mantener y generar como resultado de la aplicación de la Resolución SC.DSC.G.13.010 y posteriores.

4. El cumplimiento por parte de la Compañía de las resoluciones de la Superintendencia de Compañías, específicamente relacionadas con el Lavado de Activos, son responsabilidad de su administración; tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionado en el primer numeral.
5. En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución de la Superintendencia de Compañías SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial 112 del 3 de octubre del 2013, informamos que no existen observaciones sobre aspectos de carácter normativo, relacionados con procedimientos establecidos por la autoridad competente. Dichos aspectos se detallan a continuación.
6. De acuerdo a la norma citada en el párrafo anterior se ha prestado atención a los siguientes puntos:
 1. **Políticas y Procedimientos para prevenir el Lavado de Activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**
 2. **Código de Ética y Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**
 3. **Matriz de Riesgos**
 4. **Información y Conservación de Archivos**
 5. **Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**
 6. **Presentación de Informes y Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y a la Superintendencia de Compañías**
 7. **Designación del Oficial de Cumplimiento**
 8. **Programa de Capacitación Anual**

Como resultado de nuestros procedimientos se presentan a continuación los aspectos relevantes en cumplimiento de la normativa:

1. **Políticas y Procedimientos para prevenir el Lavado de Activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**

Han sido puestos a nuestra disposición las políticas y procedimientos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

2. Código de Ética y Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos

El código de ética y manual para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos se encuentra aprobado mediante junta general de accionistas de fecha 28 de mayo de 2018. Dicho código de ética y manual fueron puestos a nuestra disposición. Para el año 2019 no presenta modificaciones.

3. Matriz de Riesgos

Mediante junta general de accionistas de fecha 28 de mayo de 2018, se aprobó la matriz de riesgos para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos. Dicha matriz fue puesta a nuestra disposición. Para el año 2019 no presenta modificaciones.

4. Información y Conservación de Archivos

La compañía mantiene carpetas con la información básica mencionada en la normativa legal citada anteriormente de las entidades con las cuales mantiene operaciones y transacciones comerciales superiores al monto establecido de 10.000 USD.

5. Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos

La compañía aprobó el plan operativo anual presentado por el oficial de cumplimiento de acuerdo a las actas de la compañía. Dicho plan fue puesto a nuestra disposición.

6. Presentación de Informes y Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y a la Superintendencia de Compañías

Han sido puestos a nuestra disposición los informes y reportes presentados, durante el año 2019, a la Unidad de Análisis Financiero y a la Superintendencia de Compañías

7. Designación del Oficial de Cumplimiento

La Junta General de Accionistas designó como Oficial de Cumplimiento al señor Sebastián Cortez.

8. Programa de Capacitación Anual

Fue puesto a nuestra disposición el programa de capacitación anual requerida por la normativa vigente para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Accionistas y Administración de Desproinsa S.A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.


Fernando Basabe Reyes
RNC No. 21322

INSEFINSA
SCSV- RNAE No.1313

21 de febrero de 2020
Quito, Ecuador