

DISTRIBUIDORA EL MIRADOR DISMIRADOR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA.

Distribuidora El Mirador Dismirador S.A. fue constituida en la ciudad de Cuenca el 15 de Septiembre de 2016, para dedicar su actividad principal a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros individuales fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006 y publicado en el Registro Oficial No. 348 el 4 de septiembre de 2006.

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Socios.

Bases de medición: Los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda funcional y de presentación: Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresados en esa moneda (USD).

Estimaciones y juicios contables: La presentación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requieren que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Las estimaciones están basadas en la experiencia y otros supuestos que son considerados razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias. En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas contables, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Clasificación de saldos corrientes y no corrientes: Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos que con vencimientos igual o

inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía y como no corrientes, los vencimientos superiores a dicho periodo.

Nuevas normas: Las siguientes Normas Internacionales de información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019.

Norma	Asunto	Fecha efectiva
NIIF 9 (nueva)	Características de cancelacion anticipada con compensacion negativa	01/01/2019
NIIF 16(nueva)	Arrendamientos	01/01/2019
NIC 12 (aclaración)	Impuesto sobre la renta de los dividendos sobre los instrumentos financieros	01/01/2019
NIC 19 (modificacion)	Modificacion, reduccion o liquidacion del plan	01/01/2019
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	01/01/2019
Mofificacion NIC 18	Participaciones de largo plazo en asociados y negocios conjuntos	01/01/2019

Las siguientes Normas Internacionales de información Financiera (NIIF), modificaciones e Interpretaciones emitidas entraran en vigor para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2020; pero que la administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas no tendría ningún impacto significativo en el periodo actual.

Norma	Asunto	Fecha efectiva
NIC 1 y 8 (modificacion)	Sobre definicion de material	01/01/2020
Marco conceptual de las NIIF	Marco conceptual	01/01/2020
NIIF 17(nueva)	Contratos de seguro	01/01/2021
NIC 28 y NIIF 10 (modificación)	Clasificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos	

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

Las políticas de contabilidad mencionadas a continuación fueron aplicadas consistentemente a todos los periodos presentados en los estados financieros individuales, a menos que otro criterio sea indicado.

Activos y pasivos financieros: Son reconocidos por la Compañía aquellos activos corrientes tales como inversiones, cuentas por cobrar a clientes, préstamos a empleados, partes relacionadas y deudores varios.

Las cuentas por cobrar son activos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable cuando la Compañía emite la factura por la venta de bienes y servicios, posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las perdidas por deterioro.

La Compañía está expuesta principalmente a los riesgos de: 1) Crédito, 2) Liquidez, 3) Mercado.

Pasivos financieros: La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan; todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar.

Deterioro: Los activos financieros son evaluados al 31 de diciembre de cada año para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, que han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adecuado en términos de la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrara en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

La Compañía registra anualmente provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados.

Determinación del valor razonable; las políticas contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación en los estados financieros.

El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero se determina utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

Efectivo y equivalentes: Incluye efectivo en caja, los depósitos a la vista mantenidos en entidades financieras y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

Inventarios: Están valorados a su costo o su valor neto de realización (VNR), el menor de los dos. El costo se determina por el método del costo promedio, excepto por las importaciones en tránsito que se llevan al costo específico.

El valor neto de realización (VNR) es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos estimados para completar la venta.

Propiedad planta y equipos: Están valorados a su valor razonable; los pagos por

reparación y mantenimiento se cargan a gastos, mientras que los que mejoran la vida útil de los mismos se cargan al costo del activo.

La propiedad, muebles y equipos se reconocen como activos si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Las ganancias y pérdidas por la venta de un elemento de propiedad, muebles y equipos son determinados comparando el precio de venta con su valor en libros y son reconocidos en resultados.

La depreciación de los elementos de propiedad, muebles y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponda al costo del activo u otro monto que se sustituya por el costo. La depreciación de los elementos de propiedad, muebles y equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente de la propiedad; los terrenos no se deprecian.

Las vidas útiles estimadas para el periodo actual y comparativo son las siguientes:

	<u>Vida útil</u>
Edificios	20 años
Muebles y equipo de oficina	10 años
Equipo de producción	10 años
<u>Equipo de computacion</u>	<u>3 años</u>

Beneficios a los empleados

Beneficios a corto plazo: Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los empleados son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gasto a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Los principales pasivos reconocidos por este concepto corresponden a aquellos establecidos en el Código de Trabajo.

Jubilación patronal: El Código de Trabajo establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma Compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surjan del plan de beneficios definidos de jubilación patronal en otros resultados integrales y

todos los gastos relacionados con el plan, excluyendo el saneamiento del descuento en resultados.

Desahucio: El Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado. Cualquier ganancia o pérdida actuarial es reconocida.

Provisiones y contingencias: Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivos en el estado de situación financiera cuando: a) existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, b) es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación y, c) el monto puede ser estimado de manera fiable.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, considerando los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estas.

Capital social: Las participaciones ordinarias son clasificadas como patrimonio; los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de participaciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

Reconocimiento de ingresos ordinarios

Bienes y servicios vendidos: Los ingresos provenientes de la venta de bienes y servicios en el curso de las actividades ordinarias son reconocidas al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y neta devoluciones, descuentos comerciales.

Los ingresos por la venta de bienes y servicios son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva de que los riesgos y beneficios significativos derivados de la propiedad de los bienes son transferidos al comprador, es probable que se reciban los beneficios asociados con la transacción, los costos incurridos y las posibles devoluciones de los bienes negociados pueden ser medidos con fiabilidad y la Compañía no conserve para sí ninguna responsabilidad en la administración corriente de los bienes vendidos.

Reconocimiento de gastos: Los gastos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengado, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

Ingresos y costos financieros: El ingreso o gasto por interés es reconocido usando el método del devengado, los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

Impuesto a la renta: El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto del impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

Impuesto a la renta corriente: Es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable a cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% sobre las utilidades gravables, la cual disminuye diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Impuesto a la renta diferido: Cuando aplica es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surjan en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no afecto la utilidad o pérdida financiera in gravable.

La medición del impuesto diferido refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos. El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la Ley a la fecha del estado de situación financiera.

Exposición tributaria: Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adecuarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía considera que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de varios factores, incluyendo las interpretaciones de la Ley Tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactaran el gasto fiscal en el periodo en que se determine.

Participación de los trabajadores en las utilidades: De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía provisiono al cierre del ejercicio económico

el 15% sobre la utilidad contable por participación laboral en las utilidades anuales.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda: El poder adquisitivo de la moneda USD dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue en los últimos cinco años:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	- 0,20%
2018	0,27%
2019	- 0,07%

2.1. ESTADOS FINANCIEROS.

La Compañía presenta sus estados financieros de conformidad con normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y vigilancia.

2.2. PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES.

La empresa no realizó provisión para cubrir futuros riesgos de pérdida que se puedan dar por cuentas incobrables de clientes.

2.3 IMPUESTOS TRIBUTARIOS

La empresa cumple con esta obligación tributaria presentando las declaraciones de los impuestos correspondientes:

Impuesto a la Renta.

Impuesto a la Retención en la Fuente del Impuesto a la Renta.

Impuesto al Valor Agregado.

2.4 INVENTARIOS.

Los inventarios se valorizan a su costo o su valor neto de realización (VNR), el menor de los dos. El costo se determina por el método del costo promedio. Los inventarios no se realizaron físicamente al 31 de diciembre del 2019.

2.5 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES.

Según disposiciones legales establecidas en el Código de Trabajo, la compañía entrega a sus empleados una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes del Impuesto a la Renta, en este ejercicio económico la empresa aún no ha generado resultados.

2.6 DEPRECIACIONES.

La empresa calcula la depreciación de sus activos fijos utilizando el método de la línea recta, en este ejercicio económico la empresa no cuenta con activos fijos.

	Dep Acum 2018	Variacion 2019	Dep Acum 2019
Activos Fijos	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00

3. CAJA.

Al finalizar el ejercicio, el valor es de \$ 698,15.

4. BANCOS.

La empresa ha cerrado con un saldo de:

Produbanco	190.338,42
------------	------------

5. DEUDORES VARIOS.

Por valores pendientes de cobrar: \$ 0,00

6. INVENTARIO DE TERRENOS.

Los inventarios son utilizados para proyectos y se hallan valorados al precio de adquisición \$ 469.161,35

	Valor a Dic 2019
Terreno para proyectos	469.161,35

7. INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES.

Los avances de los proyectos \$ 455.099,08

8. ACTIVO FIJO.

El activo fijo está registrado a su costo de compra, el movimiento de esta cuenta en el año 2019, fue el paso de activo fijo a inventario ya que se utilizara para proyectos:

	Valor a Dic 2018	Adquisición Disminución 2019	Valor a Dic 2019
Terreno	469.161,35	-469.161,35	0,00
	469.161,35	-469.161,35	0,00

9. GASTOS DE CONSTITUCION Y ORGANIZACIÓN.

Son valores que la empresa ha utilizado para su constitución.

	Valor a Dic 2018	Amortizació n x 2019	Valor a Dic 2019	Amortización Acum 2019	Saldo a Dic 2019
Gastos de Constitución	1.441,59	0,00	1.441,59	0,00	1.441,59

10. PROVEEDORES

Las compras a crédito a corto plazo para el normal funcionamiento de la actividad de la compañía tienen un saldo de \$ -15.248,20

11. SUELDOS POR PAGAR.

Rol de pagos por diciembre pendiente de pago: \$ 0,00.

12. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS.

La empresa mantiene obligaciones pendientes con sus accionistas:

León Crespo Martin Andrés	104.624,52
Espinosa Crespo María Belén	72.715,64
	<u>177.340,16</u>

13. IMPUESTOS RETENIDOS POR PAGAR.

El valor al cierre es de \$ 1.067,52

1% Retención en la fuente	273,49
2% Retención en la fuente	185,00
8% Retención en la fuente	0,01
10% Retención en la fuente	276,82
100% Retención del IVA	332,20
	<u>1.067,52</u>

14. APORTES AL I.E.S.S.

El valor pendiente de pago por aporte personal es de \$ 138,68

15. CUENTAS POR PAGAR A PROMETIENTES.

La empresa tiene obligaciones con las siguientes personas:

María Verónica Crespo	53.353,75
Sofía León Crespo	57.485,00
Martin León Crespo	112.400,00
Juan Francisco Espinosa	92.804,54
David Espinosa Crespo	160.570,84
Stephanie Eickers	22.480,00
	<u>499.094,13</u>

16. CUENTAS POR PAGAR A TERCEROS.

La empresa en este periodo cancelo las obligaciones que tenía.

17. IMPUESTO A LA RENTA

Impuesto sobre las utilidades del año 2019 se realiza de acuerdo a la fórmula del anticipo.

18. CAPITAL SOCIAL.

El Capital social de la Empresa es de \$ 440.800,00 dividido en 440.8000 participaciones acumulativas e indivisibles de \$ 1,00 cada una, cuyos socios son los siguientes:

	Aportación	No Acciones	% Participación
León Crespo Martin Andrés	220.400,00	220.400	50,000%
Espinosa Crespo María Belén	73.467,00	73.467	16,667%
Espinosa Crespo Juan Francisco	73.467,00	73.467	16,667%
Espinosa Crespo David Andrés	73.466,00	73.466	16,667%
	<u>440.800,00</u>		<u>100,000%</u>

19. SUPERAVIT POR REVALORIZACION:

Corresponde a la revalorización del terreno \$ 13.546,30

20. UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO.

La empresa aún no ha generado utilidades en el ejercicio 2019.

21. ORGANIZACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La compañía cuenta con una estructura organizacional que presentamos el correspondiente organigrama:

22. INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO

Por disposición legalmente establecida en el R.O. 740 de enero 8 del 2003 (Resolución 1071) el Servicio de Rentas Internas dispone que, las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deban presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales, las mismas que serán presentadas oportunamente.

23. ENTORNO ECONÓMICO

Es una empresa florícola cuyo mercado principalmente es el exterior, la situación política-económica actual tanto del país como del sector externo ha provocado inconvenientes que han sido superados por la oportuna acción de sus directivos.

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre del 2019 (fecha de cierre del ejercicio) y la fecha de preparación de este informe (marzo 30 de 2020) no se han producido eventos económicos que, en opinión de la Gerencia, deban ser revelados y que modifiquen los estados financieros cerrados al 31 de diciembre del 2019.