

DESITREX S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

1. OPERACIONES

DESITREX S.A. (la Compañía).- Se constituyó en la ciudad de Guayaquil, 10 de febrero de 1998, ante Notario Décimo Séptimo del Cantón Guayaquil.

El objeto principal de la compañía es dedicarse a adquirir, a nombre propio, acciones y/o participaciones de otras sociedades mercantiles y agenciamiento, distribución y representación de compañías comerciales o industriales de cualquier índole nacionales o extranjeras.

La compañía tiene como objeto secundario el arrendamiento de los bienes inmuebles que posee.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Declaración de cumplimiento¹

Los estados financieros adjuntos de la compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board – IASB, según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

b) Bases de Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las normas internacionales de información financiera. Los estados financieros adjuntos están expresados en dólares estadounidenses, son comparables con los estados financieros del ejercicio anterior, por este motivo, la compañía presenta en los estados financieros adjuntos la información comparativa del ejercicio anterior requerida por la NIC 1.

c) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico que se encuentran registrados a su valor razonable, como costo atribuido por la conversión a las normas internacionales de información financiera por primera vez, pero cuya medición posterior es el costo.

d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

Los estados financieros de acuerdo a las normas internacionales de información financiera, requieren que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

¹ Incluye las revelaciones de adopción por primera vez de las NIIF

DESITREX S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(continuación)

e) Efectivo en caja y bancos

El efectivo en caja bancos incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras liquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

f) Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha. A menos que se indique todo lo contrario, DESITREX S. A., es un ente con antecedentes de empresas en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

g) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros que se lleven a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable.

h) Propiedades y equipos

Las partidas de propiedades y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

DESITREX S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(continuación)

El costo o valor revaluado de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo al método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva, en base a la siguiente vida útil:

Edificio	20 años
Adecuaciones	20 años
Maquinarias y equipos	10 años

i) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

j) Beneficios a empleados

Jubilación patronal.- El cálculo de la reserva matemática actuarial se determina en función en lo señalado de la regla 1, del Art. 216 del Código de Trabajo, asociándolo a la tabla de coeficientes establecida en Art. 218 del mismo Código. Así mismo, se consideró lo normado en el inciso primero de la regla 2 del Art. 216 del Código de Trabajo.

Desahucio.- El cálculo de desahucio tiene fundamentación jurídica específica, que están referidas en las normas legales laborales y tributarias, en particular, en los artículos 184 y 185 del Código de Trabajo.

Participación a trabajadores.- Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo al Código de Trabajo. Se lo reconoce como un pasivo y un gasto.

k) Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado: cualquier diferencia entre los fondos recibidos y el valor de redención se reconocen en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

l) Impuesto a la renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El impuesto corriente se calcula de acuerdo a la normativa tributaria interna vigente.

DESITREX S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (continuación)

m) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la compañía se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la compañía.

n) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrado o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios de la compañía son procedentes del alquiler de bienes inmuebles.

o) Gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

p) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos.- incluye el efectivo en caja y banco que están sujetas a un riesgo insignificante de cambio de valor.

Actividades de operación.- son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de inversión.- son las actividades que constituyen por la adquisición de bienes que generen beneficios futuros.

Actividades de financiamiento.- actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

q) Clasificación de saldos en corriente y no corrientes

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo.

DESITREX S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(continuación)

3. EFECTIVOS EN CAJA Y BANCO

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Caja	15.00	15.00
Banco Bolivariano	2,282.90	8,347.71
Banco del Litoral	143.59	5,935.49
Total	<u>2,441.49</u>	<u>14,298.20</u>

4. CUENTAS POR COBRAR

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Clientes	160,936.61	110,530.46
Ecuavía S. A.: \$ 134,936.61		
Detalleres S. A.: \$ 22,880.00		
Amorcar S. A.: \$ 3,120.00		
Otras cuentas por cobrar	31,991.67	14,039.17
Total	<u>192,928.28</u>	<u>124,569.63</u>

5. PAGOS ANTICIPADOS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Crédito tributario IVA	1,575.87	1,544.24
Crédito tributario I.R.	22,034.91	15,584.80
Total	<u>23,610.78</u>	<u>17,129.04</u>

DESITREX S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(continuación)

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Terreno	1,016,334.96	1,285,548.69
Edificio	320,074.64	320,074.64
Adecuaciones	291,562.82	291,562.82
Maquinarias y equipos	<u>24,851.74</u>	<u>24,851.74</u>
Subtotal	1,652,824.18	1,922,037.89
Menos: depreciación acumulada	<u>347,720.36</u>	<u>-314,812.52</u>
TOTAL	<u>1,305,103.82</u>	<u>1,607,225.37</u>

Movimientos de propiedades y equipos:

	<u>US\$</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2015	1,607,225.37
Adiciones netas y/o bajas	-269,213.71
Depreciación del año	<u>-32,907.84</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>1,305,103.82</u>

Al 31 de diciembre de 2015, el valor razonable de los terrenos y edificios mantenido como propiedades asciende a US\$ 1,627,972.44, de acuerdo con el detalle del valor predial, emitido por la M.I. Municipalidad de Guayaquil, por lo que la Administración de la Compañía considera que el valor razonable de las propiedades se acerca sustancialmente al valor en libros.

En relación a las pérdidas por deterioro del valor de las propiedades, la Administración no ha evidenciado indicios de deterioro respecto de éstas.

La compañía mantiene en prenda las propiedades:

- Hipoteca abierta, anticresis, prohibición voluntaria de enajenar, gravar y arrendar a favor del Banco Bolivariano C. A., el solar 1-A de la Mz. 004, de la Cdfa. de Aviadores Civiles, Código catastral No. 63-0007-001-001 y su correspondiente edificación.
- Hipoteca abierta, anticresis, prohibición voluntaria de enajenar y gravar a favor del Banco del Pichincha, los terrenos y construcciones, de la Cdfa. De Aviadores Civiles, Código catastral No. 63-0007-001-002 y No. 63-0007-001-0004.

DESITREX S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (continuación)

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>US \$</u>	<u>US \$</u>
Cuentas por pagar locales	-	8,250.50
Total	<u>-</u>	<u>8,250.50</u>

8. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Beneficios y nómina	8,396.64	745.40
Impuestos por pagar	2,825.91	2,891.98
Impuestos a la renta	10,610.73	8,790.06
Participación de trabajadores	6,896.64	7,050.85
Total	<u>28,729.92</u>	<u>19,478.29</u>

9. PASIVOS A LARGO PLAZO

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Gaston Development S.A. (1)	380,000.00	380,000.00
Jubilación patronal	2,868.00	5,162.00
Desahucio	1,300.00	1,200.55
Total	<u>384,168.00</u>	<u>386,362.55</u>

(1) Convenio de dación en pago a la Compañía Gaston Development por parte del Sr. Carlos Estrada Estrada, del 13 de junio de 2008, centro de un plazo de 10 años y no genera interés alguno.

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El capital suscrito y pagado por la compañía al 31 de diciembre del año 2015 está dividido en 800 acciones ordinarias y nominativas de \$1.00 cada una

Daniel Chavarria Estrada	\$ 1.00
Stream Vision Property Corp	\$ 799.00

DESITREX S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(continuación)

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías, de las utilidades líquidas que resultaron se tomó un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, el cual alcanzó el 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Los accionistas no han resuelto distribuir dividendos acumulados y por esto, de ser el caso la empresa podría aprovechar los flujos que posee en bancos para las remodelaciones, adecuaciones y / o futuras inversiones que se puedan realizar durante el año 2015 en bienes inmuebles.

Ajustes por adopción de NIIF por primera vez

Es el registro del efecto de la aplicación de las NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

11. INGRESOS

Los ingresos de la compañía provienen principalmente de las actividades de arriendos de bienes inmuebles.

12. GASTOS

	<u>2015</u> <u>US \$</u>	<u>2014</u> <u>US \$</u>
Sueldos y salarios	13,488.23	12,490.16
Honorarios profesionales	53,762.07	54,370.51
Mantenimiento y reparaciones	1,365.36	1,115.03
Impuestos y contribuciones	13,459.36	13,719.00
Depreciación de propiedades y equipos	32,907.84	33,168.66
Pagos por otros servicios	6,639.51	6,130.99
Total	<u>121,622.37</u>	<u>120,994.35</u>

DESITREX S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(continuación)

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un significado sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

14. AUTORIZACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de DESITREX S. A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 serán aprobados de manera definitiva en junta de accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.