

**INMOBILIARIA DALCHI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
*(Expresada en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

Es una empresa ecuatoriana legalmente establecida, con residencia en la ciudad de Quito, república del Ecuador. Sus actividades son compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

Los Estados Financieros Individuales, por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2019 fueron aprobados y autorizados por la Junta General de Accionista el 21 de febrero del 2020.

**2. BASE DE LA PRESENTACIÓN**

**Declaración de cumplimiento**

Los Estados Financieros adjuntos y sus Notas son responsabilidad de la administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pymes.

**Base de Medición**

Los Estados Financieros han sido preparados al costo histórico, excepto las obligaciones como beneficios a los empleados, a partir de los registros de contabilidad mantenidos en la Empresa, los mismos se presentan dólares de Estados Unidos de América que es la moneda de curso legal en el país y moneda funcional de presentación.

**3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

A continuación, se describen las principales políticas contables en la preparación de los Estados Financieros:

- a) Efectivo y Equivalente al Efectivo; incluye el efectivo a la mano, también incluye depósitos a la vista, es decir, se pueden retirar en cualquier momento, fácilmente convertibles en un monto conocido de efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en su valor
- b) Documentos y cuentas por Pagar; se reconocen al costo neto de los costos que se haya incurrido en la transacción.
- c) Impuestos; se clasifican en impuesto a la renta corriente se basa en la utilidad gravable registrada durante el año, el pasivo por impuesto Corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por el SRI al final de cada periodo. Impuesto Diferido, son las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivo incluidos en el estado financiero y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.
- d) Reconocimiento de Ingresos; los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar.
- e) Costos y gastos; se registra al costo histórico y se reconoce a medida que son incurridos, independiente de la fecha en que se efectúe el pago.

**INMOBILIARIA DALCHI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
*(Expresada en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

---

**4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

La preparación de los Estados Financieros en conformidad de las NIIF para las Pymes, requieren que la administración realice ciertas estimaciones, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que conforman los Estados Financieros.

En mi opinión de la Administración, las estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos iniciales.

**5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES EL EFECTIVO**

El disponible al 31 de diciembre de 2019: este valor corresponde al efectivo tanto en caja como en bancos por el cobro de las facturas y se utiliza para gastos corrientes; el saldo es de \$ 165.943,50.

**6. RETENCION EN LA FUENTE**

Corresponde a las retenciones efectuadas a la empresa y que se van liquidando en el proceso en la declaración del Impuesto a la Renta, con un saldo de \$ 1.924,00.

**7. AREA COMUNAL**

Corresponde a una alícuota que se prorratea entre todos los propietarios del bien, el saldo es de \$ 463,11.

**8. IMPUESTOS POR PAGAR**

Corresponde al Impuesto al Valor Agregado (IVA) generado en la facturación emitida, que es pagado al Servicio de Rentas Internas SRI en el mes siguiente a su registro por el valor de \$241,08, también se encuentra registrado el Impuesto la Renta correspondiente al año 2019 de acuerdo con el formulario 101 por el valor de \$ 3.368,27.

**Aspectos tributarios**

El 31 de diciembre del 2019, se emitió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

**Regímenes de remisión no tributarias**

Remisión de pago de intereses, intereses por mora y costos judiciales en operaciones de créditos y cargos derivados de obligaciones de personas naturales o jurídicas que hubieren contraído con entidades bancarias, hasta US\$100,000 del saldo adeudado y que se encontraren castigadas o coactivadas.

**INMOBILIARIA DALCHI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
*(Expresada en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

---

**Anticipo de impuesto a las ganancias**

Se elimina el anticipo obligatorio de Impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50 % del impuesto a las ganancias causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

**Contribución única y temporal**

Las compañías que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a US\$1 millón en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022.

La declaración y pago serán efectuados hasta el 31 de marzo de los periodos 2020, 2021 y 2022.

**Gastos deducibles**

El gasto de interés proveniente de instituciones financieras, aseguradoras y entidades del sector financiero locales se podrá deducir hasta el porcentaje establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

El gasto de interés por transacciones con partes relacionadas locales se podrá deducir hasta el 20 % de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones.

El gasto de interés por transacciones con relacionadas, instituciones financieras, aseguradoras del exterior se podrá deducir hasta el 300 % del patrimonio de la Compañía.

**Exoneraciones del Impuesto de Salida de Divisas**

Reducción del tiempo mínimo de financiamiento de la amortización de capital e intereses a 180 días o más.

Distribución de dividendos para aquellos que su beneficiario efectivo sea residente en Ecuador.

Se elimina la permanencia mínima de 360 días de los rendimientos financieros y ganancias de capital.

Los rendimientos financieros entre partes relacionadas no aplicarán exoneraciones.

**Jubilación patronal y desahucio**

Hasta el año 2021, la imposición del reverso de la provisión registrada y no utilizada se realizará con base en su deducibilidad.

A partir del año 2022, existirá un derecho de deducción del gasto de provisión por jubilación patronal y desahucio, siempre que se hubiere realizado actuarialmente por empresas o profesionales especializadas, sin embargo, las condiciones para la deducibilidad de provisión por jubilación patronal son los siguientes: (i) personal con al menos de 10 años de permanencia; y, (ii) aportes en efectivo realizados a empresas especializadas en administración de fondos autorizadas.

**9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2019, los otros pasivos se formaban de la siguiente manera:

Polimerización	28.107,31
Botoperla	14.523,12
	<b>42.630,43</b>

**INMOBILIARIA DALCHI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
*(Expresada en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

---

**10. CAPITAL SOCIAL**

El Capital Social de acuerdo con la Constitución de la Compañía es de \$ 1.304,00, repartido entre sus accionistas.

**11. RESERVAS**

El cálculo es conforme a la Norma Legal en relación con el Capital Social, se mantiene la Reserva Legal por el valor de \$1.304,00 y la Reserva de Capital por el valor de \$2.885,73

**12. UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES**

Corresponde a valores acumulados en años anteriores; de conformidad con el Estado de Resultados el total asciende a \$ 104.655,05.

**13. UTILIDAD DEL EJERCICIO**

**INGRESOS.** - Constituyen todos los valores recibidos por arriendos cobrados por el valor de 24.050,00.

**GASTOS.** - Constituyen los egresos realizados por la empresa, para el desarrollo de las actividades de la empresa, los mismos que suman el valor anual de \$8.739,68.

**RESULTADO DEL EJERCICIO**

Al 31 de Diciembre del 2019 se obtiene una utilidad de \$ 15.310,32 antes de distribución de excedentes, se adjunta la Distribución de excedentes para obtener la utilidad neta que mantiene la empresa:

Utilidad Bruta	\$ 15.310,32
(-)Impuesto a la Renta	<u>3.368,27</u>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>11.942,05</b>

**14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (21 de febrero del 2020), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Atentamente,

Patricio Guerra

Contador

Reg. 03483