

**NOTAS A LOS  
ESTADOS  
FINANCIEROS DE LA  
COMPAÑÍA  
INMOBILIARIA DELFIN  
INMOBIDELSA S.A. DEL  
EJERCICIO  
ECONOMICO EL AÑO  
2019**

**INMOBILIARIA DELFIN INMOBIDELSA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

|                                      | REFERENCIA |                   |                   |  |
|--------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|--|
|                                      | A          |                   |                   |  |
|                                      | NOTAS      | 2019              | 2018              |  |
| <b>ACTIVO</b>                        |            | <b>439.549,64</b> | 410.582,05        |  |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>              |            | <b>156.061,66</b> | 127.094,07        |  |
| CAJA                                 | 3          | 745,94            |                   |  |
| BANCO                                | 3          | 90,03             | 209,38            |  |
| CLIENTES                             | 4          | 40.303,65         | 13.866,05         |  |
| CUENTAS POR COBRAR                   | 4          | 2.993,26          | 2.522,41          |  |
| PAGOS ANTICIPADOS                    | 5          | 111.928,78        | 110.496,23        |  |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>           |            | <b>283.487,98</b> | <b>283.487,98</b> |  |
| TERRENOS                             | 6          | 144.279,00        | 144.279,00        |  |
| EDIFICIOS E INSTALACIONES            | 6          | 66.203,20         | 66.203,20         |  |
| MAQUINARIA Y EQUIPOS                 | 6          | 146.936,03        | 146.936,03        |  |
| EQUIPO DE COMPUTACION                | 6          | 2.064,11          | 2.064,11          |  |
| VEHICULOS                            | 6          | 9.600,00          | 9.600,00          |  |
| DEPRECIACION ACUMULADA               | 6 -        | 85.594,36         | - 85.594,36       |  |
| <b>PASIVOS</b>                       |            | <b>600.128,01</b> | 485.535,95        |  |
| <b>PASIVOS CORRIENTES</b>            |            | <b>600.128,01</b> | 485.535,95        |  |
| CUENTAS POR PAGAR                    | 7          | 294.808,51        | 242.440,09        |  |
| POR PAGAR A TRABAJADORES             | 8          | 43.012,29         | 169.910,56        |  |
| IMPUESTOS POR PAGAR                  | 8          | 3.721,71          | 10.267,66         |  |
| OBLIGACIONES PATRONALES              | 8          | 258.585,50        | 62.917,64         |  |
| <b>PATRIMONIO</b>                    | -          | <b>160.578,37</b> | - 74.953,90       |  |
| CAPITAL                              | 9          | 800,00            | 800,00            |  |
| APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES | 9          | 20.473,99         | 20.473,99         |  |
| RESERVAS                             | 9          | 4.781,14          | 4.781,14          |  |
| RESULTADOS                           | 9 -        | 101.009,03        | - 101.009,03      |  |
| PERDIDA DEL PERIODO                  | 9 -        | 85.624,47         |                   |  |
| <b>TOTALES PASIVOS Y PATRIMONIO</b>  |            | <b>439.549,64</b> | 410.582,05        |  |

**INMOBILIARIA DELFIN INMOBIDELSA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

|                                   | REFERENCIA |            |            |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|
|                                   | A          |            |            |
|                                   | NOTAS      | 2019       | 2018       |
| VENTAS                            | 10         | 136.405,81 | 285.724,81 |
| GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS | 11         | 222.030,28 | 311.445,35 |
| GASTOS FINANCIEROS                | 11         |            | 13.910,45  |
| PERDIDA DEL PERIODO               | 9          | 85.624,47  | 39.630,99  |

**INMOBILIARIA DELFIN INMOBIDELSA S.A.**  
**NOTAS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL**  
**1 DE ENERO DE 2020**

**NOTA 1 - OPERACIONES**

**Inmobiliaria Delfín Inmobidelsa S.A.**, fue constituida en el Ecuador, en Manta, el 14 de octubre de 1981, su actividad económica principal es la compra-venta de bienes inmuebles, a la producción y venta de hielo, servicio de silos para embodegar cereales y otras gramíneas.

La compañía Inmobiliaria Delfín S.A., después de varios años, de actividad económica en el campo inmobiliario, en el año 2011, aumenta su objeto social, y comienza competir en el campo de la producción, a la venta de hielo, servicio de almacenaje, al servicio de frío, entre otros generando utilidades significativas para la compañía.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**a) Preparación del estado de situación financiera al inicio del período de transición a NIIF**

El Estado de Situación Financiera al 1 de enero de 2014 (31 de diciembre de 2013) fue previamente elaborado a Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución de la Superintendencia de Compañías, No.08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008, la cual establece, entre otros temas, que: que a partir del 01 de enero del 2011 aplicaran NIIF las compañías no consideradas en el grupo uno y dos establecidos según el Artículo No. 1 de la Resolución antes citada, y como parte del tercer grupo de implantación, realizado la conversión del Estado de Situación Financiera de la Compañía a dichas normas con corte al 1 de enero de 2013 (31 de diciembre de 2012). a) a partir del 1 de enero de 2012 las compañías del tercer grupo deben aplicar de manera obligatoria las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), por sus siglas en inglés, b) se establece el año 2011 como periodo de transición, para tal efecto este tercer grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2011 y, c) se deberá elaborar la conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero del período de transición.

Las Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones consideradas para el presente trabajo son las que están vigentes, disponibles en español y aprobadas al 1 de enero de 2010, incluye los pronunciamientos del IASB hasta mayo de 2008.

La preparación del estado de situación financiera al inicio del período de transición bajo estas normas, exigen el uso de ciertas estimaciones y criterios contables que afectan la valuación de activos y pasivos, además tienen un efecto en los resultados acumulados.

También exigen a la Administración, que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía.

Para elaborar el estado de situación financiera antes mencionado, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva mencionada en la NIIF 1.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas al estado de situación al 1 de enero de 2011 están expresadas en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional de la Compañía.

**b) Cambios en las políticas contables y su efecto.**

Los ajustes por adopción de nuevas normas y por corrección de errores, registrados a la fecha de transición a NIIF han sido llevados al Patrimonio neto de acuerdo con lo establecido en la NIIF 1.

Como resultado de la adopción, este ajuste se incrementó en el patrimonio que, a la fecha de transición ascendieron a \$12.000,00.

**c) Juicios y estimaciones contables.**

Juicios:

En el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía, la Administración ha realizado juicios de valor, los cuales sustentan algunas estimaciones registradas en los estados financieros.

Los estimados y criterios contables usados en la preparación de los estados financieros son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes podrían diferir de los respectivos resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Administración, las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el corto plazo. Las estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden: estimación del deterioro de las cuentas por cobrar, activos fijos, y de activos en general; estimación de la depreciación de instalaciones; estimación de provisiones de corto plazo, estimación de la provisión para pago de impuesto a la renta (corriente y diferido) y, provisión para cubrir la participación de los trabajadores en las utilidades, cuyos criterios contables se describen más adelante.

La Gerencia ha ejercido su juicio crítico al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros adjuntos.

**d) Efectivo y equivalentes a efectivo**

Incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista y a plazo de libre disponibilidad mantenidos en instituciones bancarias y los sobregiros bancarios.

La Compañía para propósitos del estado de flujos de efectivo considera como efectivo y equivalentes de efectivo únicamente los saldos de efectivo en caja y bancos.

La Administración considera que estos valores son de libre disponibilidad en el corto plazo, los cuales son de fácil conversión a efectivo, además el riesgo de cambios en su valor es insignificante.

**e) Cuentas por cobrar clientes, accionistas, anticipos y otras**

Los saldos de las cuentas por cobrar clientes se registran a su valor razonable, neto de su estimación de cobranza dudosa, se originan en la venta de productos (venta de hielo), servicio de congelamiento, alquiler de bienes inmuebles, se sustentan mediante la emisión de facturas que son entregadas y aceptadas por los clientes contra la entrega del producto y/o servicio adquiridos. El valor nominal registrado por cobrar equivale al valor de la factura menos cualquier valor recibido en efectivo o equivalentes como parte de pago de dicha factura.

Las cuentas por cobrar al cliente se disminuyen (crédito) en el momento que la Compañía recibe un cheque o transferencia para cubrir la deuda del cliente.

Los anticipos entregados a los proveedores se deben compensar con las facturas recibidas. Las facturas son recibidas cuando los productos o servicios adquiridos son aceptados por el funcionario que solicitó la adquisición.

Los anticipos entregados a empleados se compensan cuando se realiza el descuento del mismo mediante rol.

#### **f) Activos Fijos**

Los activos fijos se registran al costo de adquisición dentro del rubro "Propiedades Planta y equipo" más los valores desembolsados para colocarlos en condiciones de ser utilizados.

La depreciación es calculada sobre los valores originales, sobre la base del método de línea recta en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, sin considerar un valor residual.

Los costos y depreciación acumulada se descargan de las cuentas cuando dichos activos son vendidos, la ganancia o pérdida por la transacción se registra contra los resultados del año del período en que se causan.

Los gastos por reparaciones menores se cargan contra los resultados.

No existe una política de análisis de deterioro. Tampoco se ha establecido la existencia de activos fijos disponibles para la venta.

#### **g) Provisión para cuentas incobrables**

Las cuentas por cobrar comerciales están contabilizadas a su valor nominal y no registra provisiones para la valuación de dichas cuentas.

#### **h) Inventarios de Materia Prima**

La Compañía no mantiene inventarios de materia prima, en lo referente para la óptima producción de la venta de hielo.

El costo del inventario vendido se realiza al momento de despacho del producto a los Clientes.

#### **i) Sobregiros, cuentas por pagar proveedores y otros saldos por pagar**

Las cuentas por pagar son registradas a su valor nominal.

Al 31 de diciembre de 2019 (01 de enero 2020) la Compañía no mantiene obligaciones bancarias (sobregiros).

Las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar no generan intereses y su vencimiento está establecido según las negociaciones con cada proveedor.

**j) Participación de los empleados en las utilidades**

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer en concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

**k) Registro contable de ingresos de actividades ordinarias y costo de ventas**

En la actualidad solo estamos brindando servicios de arriendo y alquiler de patios, bodegas, galpones y locales comerciales.

**NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 1 de enero de 2020 el rubro efectivo y equivalente de efectivo se compone de la siguiente manera:

|                | 2019          | 2018          |
|----------------|---------------|---------------|
| CAJA           | 745,94        |               |
| BANCO          | 90,03         | 209,38        |
| <b>TOTALES</b> | <b>835,97</b> | <b>209,38</b> |

Corresponde a saldos en cuentas en bancos locales, los cuales no generan intereses. No existen partidas conciliatorias significativas que puedan afectar la exposición del valor razonable de los valores mantenidos en esta cuenta.

Estos valores están disponibles para la Administración sin restricciones de ningún tipo y no han sido entregados en garantía.

**NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR-COMERCIAL.**

Composición:

|                    | 2019             | 2018             |
|--------------------|------------------|------------------|
| CLIENTES           | 40.303,65        | 13.866,05        |
| CUENTAS POR COBRAR | 2.993,26         | 2.522,41         |
| <b>TOTALES</b>     | <b>43.296,91</b> | <b>16.388,46</b> |

La Administración al 01 de enero del año 2020, considera que no existen cuentas por cobrar de clientes dudosa recuperabilidad, por lo que los saldos presentados son valores razonables y recuperables a corto plazo.

**NOTA 5 – ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.**

Composición:

|    |                          |             |             |                |
|----|--------------------------|-------------|-------------|----------------|
|    |                          | <b>2019</b> | <b>2018</b> |                |
| La | <b>PAGOS ANTICIPADOS</b> | 111.928,78  | 110.496,23  | administración |

tributaria considera que estos valores son totalmente recuperables a corto plazo ya que se en esta cuenta se contabilizan los créditos tributarios a favor de la compañía.

#### **NOTA 6 – PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO.**

Composición:

|                                   | <b>2019</b>              | <b>2018</b>              |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b><u>ACTIVO NO CORRIENTE</u></b> | <b><u>283.487,98</u></b> | <b><u>283.487,98</u></b> |
| TERRENOS                          | 144.279,00               | 144.279,00               |
| EDIFICIOS E INSTALACIONES         | 66.203,20                | 66.203,20                |
| MAQUINARIA Y EQUIPOS              | 146.936,03               | 146.936,03               |
| EQUIPO DE COMPUTACION             | 2.064,11                 | 2.064,11                 |
| VEHICULOS                         | 9.600,00                 | 9.600,00                 |
| DEPRECIACION ACUMULADA            | - 85.594,36              | - 85.594,36              |

En el periodo 2019 no hubo ninguna variación en el grupo de los activos no corrientes de Propiedad, Planta y equipos

#### **NOTA 7 – DOCUMENTO Y CUENTAS POR PAGAR.**

Composición:

|                          | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|--------------------------|-------------|-------------|
| <b>CUENTAS POR PAGAR</b> | 294.808,51  | 242.440,09  |

#### **NOTA 8 – PROVISIONES.**

|                                 | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>POR PAGAR A TRABAJADORES</b> | 43.012,29         | 169.910,56        |
| <b>IMPUESTOS POR PAGAR</b>      | 3.721,71          | 10.267,66         |
| <b>OBLIGACIONES PATRONALES</b>  | 258.585,50        | 62.917,64         |
| <b>TOTALES</b>                  | <b>305.319,50</b> | <b>243.095,86</b> |

En este grupo de cuentas de Pasivo agrupamos los valores que se reflejan como gastos fijos mensuales, pero que sus pagos pueden ser provisionados y pagados posteriormente a muy corto plazo.

## NOTA 9 – PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS.

**Capital Social** - Al 01 de enero de 2020, el capital social es de USD\$ 800.00 está constituido por 800.00 participaciones ordinaria y nominativas, cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

**Reserva Legal** - De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad neta debe transferirse el 10% para formar reserva legal, hasta que esta sea igual al 20% del Capital Social.

Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos, pudiendo utilizarse para ser capitalizado en su totalidad o absorber pérdidas. Esta reserva se registra con la aprobación de la Junta de Socios, que se realiza en el periodo subsiguiente.

**Aportes para Futuras Capitalizaciones.** - Esta cuenta patrimonial viene manteniendo un valor constante desde hace aproximadamente 10 años sin ser utilizados hasta el momento.

**Utilidades Retenidas** - El saldo de utilidades retenidas registrado al 01 de enero de 2020 está a disposición de los socios y puede ser capitalizado, distribuir dividendos, pago de reliquidación de impuestos y ajustes por errores contables de años anteriores.

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF –** Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

|                                             | 2019               | 2018               |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b><u>PATRIMONIO</u></b>                    | <b>-160.578,37</b> | <b>-74.953,90</b>  |
| <b>CAPITAL</b>                              | <b>800,00</b>      | <b>800,00</b>      |
| <b>APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES</b> | <b>20.473,99</b>   | <b>20.473,99</b>   |
| <b>RESERVAS</b>                             | <b>4.781,14</b>    | <b>4.781,14</b>    |
| <b>RESULTADOS</b>                           | <b>-101.009,03</b> | <b>-101.009,03</b> |
| <b>PERDIDA DEL PERIODO</b>                  | <b>- 85.624,47</b> |                    |

## NOTA 10 – VENTAS.

Los ingresos provenientes de arriendos de la compañía se encuentra desglosado de la siguiente manera:

|               | 2019              | 2018              |
|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>VENTAS</b> | <b>136.405,81</b> | <b>285.724,81</b> |

**NOTA 11 – GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS.**

|                                          | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b> | 222.030,28        | 311.445,35        |
| <b>GASTOS FINANCIEROS</b>                |                   | 13.910,45         |
| <b>TOTALES</b>                           | <b>222.030,28</b> | <b>325.355,80</b> |

El monto de los gastos fue menor al del año anterior, pero debido a decrecimiento de los ingresos nuestro resultado fue negativo, es decir que se generó una pérdida.

**Ing. María Eugenia Pico Delgado**

**Contadora**