

# **INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A.**

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

## **ÍNDICE:**

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

## **ABREVIATURAS USADAS**

US\$ – Dólares Estadounidenses

NIIF – Normas Internacionales de Información Financiera





## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 17 de junio de 2020

A los Accionistas y Miembros de Directorio de INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A.:

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A., al 31 de diciembre de 2019, que comprenden el estado de situación financiera y el correspondiente estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria J.H. Darquea C.A., al 31 de diciembre de 2019 y los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### Párrafos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión llamamos la atención sobre los siguientes asuntos:

- a) Tal como se indica en la nota 19 a los estados financieros adjuntos, INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A., no ha presentado la información completa y reportes establecidos en la Ley Orgánica de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, durante el año 2019 a través de su oficial de cumplimiento designado. Adicionalmente la administración conjuntamente con sus asesores legales

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

### **Párrafos de énfasis (Continuación)**

se encuentra analizando las nuevas reformas y su posible impacto en las actividades que desarrolla la compañía, análisis que espera ser concluido durante el año 2020.

- b) Las condiciones económicas del país han sufrido fuertes deterioros que se vieron agravados a inicios del año 2020, debido a una caída significativa en el precio del petróleo, y a un nuevo virus a nivel mundial sobre el cual la Organización Mundial de Salud OMS declaró como pandemia; este último hecho ha provocado que el estado ecuatoriano decida paralizar diversas actividades económicas, aspectos que afectan considerablemente la capacidad productiva de los principales sectores del país. A la fecha de nuestro informe se encuentran en proceso ciertas medidas tomadas por el Gobierno entre ellas la reestructuración de su deuda externa y nuevos créditos internacionales que permitan recuperar un flujo positivo de fondos en divisas, necesario para la recuperación de la capacidad productiva del país. No es posible en la actualidad, establecer las consecuencias de las situaciones indicadas y sus efectos sobre la posición financiera y los resultados de operación futuros de la compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en consideración estas circunstancias.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros.**

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

### **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe.



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

### Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Continuación)

Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimientos del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de una auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

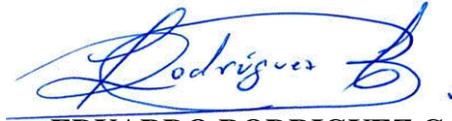


**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)****Informe sobre otros requisitos legales y normativos**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.



Registro de la Superintendencia  
de Compañías SC-RNAE-223



**EDUARDO RODRIGUEZ C.**  
Socio  
Licencia profesional  
No.26606

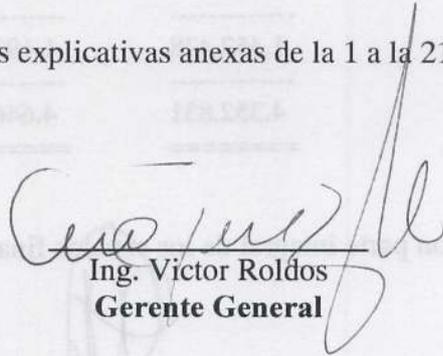


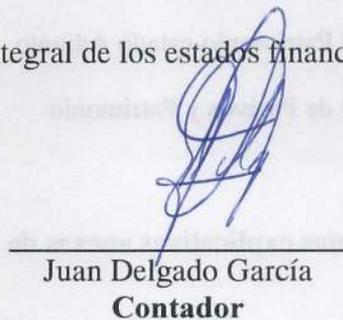
**INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b><u>Activos Corrientes</u></b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	67.632	46.159
Cuentas por cobrar:			
Compañías y partes relacionadas	5	34.353	43.943
Activos por impuestos corrientes	6	6.398	8.597
Gastos pagados por anticipado		40.751	52.540
Total de activos corrientes		114.363	105.464
<b><u>Activos no corrientes</u></b>			
Muebles, equipos y vehículos neto	7	7.993	7.993
Propiedades de inversión	8	4.230.475	4.532.566
Total de activos no corrientes		4.238.468	4.540.559
Total de activos		4.352.831	4.646.023

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 21 son parte integral de los estados financieros.

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Víctor Roldos  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 Juan Delgado García  
 Contador

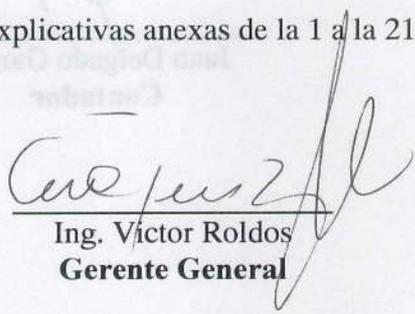


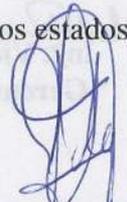
## INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar:			
Cuentas por pagar comerciales		6.179	6.164
Compañías y partes relacionadas	5	758.200	68.067
Pasivos por impuestos corrientes	6	6.232	5.913
		-----	-----
Total de cuentas por pagar		770.611	80.144
		-----	-----
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Compañías y partes relacionadas	5	2.124.792	2.261.254
Préstamos de terceros	9	-	1.112.300
		-----	-----
Total de pasivos no corriente		2.124.792	3.373.554
		-----	-----
Total de pasivos		2.895.403	3.453.698
		-----	-----
<b>Patrimonio</b>			
Capital Suscrito	10	800	800
Reserva Legal	11	176.284	176.284
Reserva Facultativa		39.718	39.718
Reserva de capital	12	28.630	28.630
Adopción NIIF primera vez	13	12.559	12.559
Reserva por revaluación		558.586	558.586
Resultados acumulados		640.851	375.748
		-----	-----
Total Patrimonio-estado Adjunto		1.457.428	1.192.325
		-----	-----
Total de Pasivos y Patrimonio		4.352.831	4.646.023
		=====	=====

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 21 son parte integral de los estados financieros.

  
Ing. Víctor Roldos  
Gerente General

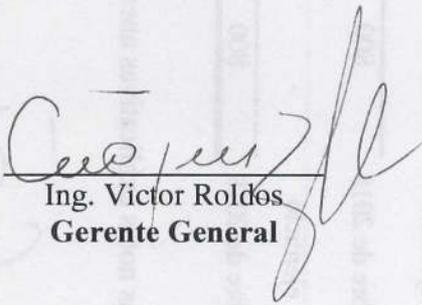
  
Juan Delgado García  
Contador

## INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A.

### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos de actividades ordinarias	15	915.086	907.005
Ganancia en actividades operacionales		915.086	907.005
Gastos de administración y ventas	16	(574.577)	(596.799)
Ganancia en actividades operacionales		340.509	310.206
Otros ingresos (egresos): Varios, netos		-	313
Ganancia antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		340.509	310.519
Impuesto a la renta corriente	14	(75.406)	(68.896)
Resultado del ejercicio		265.103	241.623
<b>Acciones comunes ordinarias</b>			
Ganancia por acción ordinaria (US\$)		331,38	302,03
Número de acciones		800	800

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 21 son parte integral de los estados financieros.



Ing. Victor Roldos  
Gerente General



Juan Delgado García  
Contador



**INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A.**

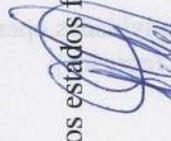
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reserva por valuación</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Adopción NIIF primera vez</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de diciembre de 2018	800	176.284	39.718	28.630	558.586	246.125	12.559	1.062.702
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	(112.000)	-	(112.000)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	241.623	-	241.623
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800	176.284	39.718	28.630	558.586	375.748	12.559	1.192.325
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	265.103	-	265.103
Saldo al 31 de diciembre de 2019	800	176.284	39.718	28.630	558.586	640.851	12.559	1.457.428

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 21 son parte integral de los estados financieros.



**Ing. Victor Roldos  
Gerente General**

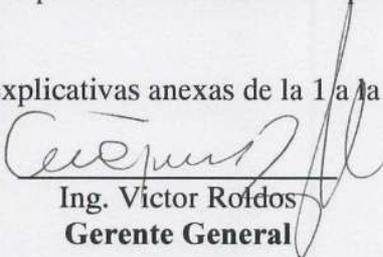


**Juan Delgado Garcia  
Contador**

**INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Flujo de Efectivo por actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	915.086	907.005
Efectivo entregado por pagos a proveedores y empleados	(269.445)	(300.326)
Impuesto a la renta	(75.406)	(68.896)
Otros cobros y pagos en efectivo	-	313
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	570.235	538.096
	-----	-----
<b>Flujo de efectivo por actividades de inversión:</b>		
Incremento de inversiones en sociedades	-	2.500
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	-	2.500
	-----	-----
<b>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:</b>		
Incremento (Disminución) de préstamos de accionistas	563.538	(191.578)
Disminución de préstamos terceros	(1.112.300)	(263.881)
Pago de dividendos	-	(112.000)
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(548.762)	(567.459)
	-----	-----
Incremento (Disminución) neta del efectivo	21.473	(26.863)
Efectivo al inicio del año	46.159	73.022
	-----	-----
Efectivo y equivalentes al final del año	67.632	46.159
	=====	=====
<b>Conciliación del resultado integral con el efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		
Resultado integral del ejercicio	265.103	241.623
	-----	-----
<b>Ajustes que concilian el resultado integral del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación:</b>		
Depreciación de activos fijos y propiedades de inversión	302.091	302.091
<b>Cambios en activos y pasivos de operaciones:</b>		
Disminución (Incremento) en cuentas por cobrar comerciales	11.789	(26.608)
Disminución en gastos pagados por anticipado	785	-
(Disminución) Incremento en cuentas por pagar comerciales	(9.533)	20.990
	-----	-----
Total de ajustes al resultado integral del ejercicio	305.132	296.473
	-----	-----
Efectivo neto provisto en actividades de operación	570.235	538.096
	=====	=====

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 21 son parte integral de los estados financieros.

  
Ing. Víctor Roldos  
Gerente General

  
Juan Delgado García  
Contador

## **INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A.**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

### NOTA 1 - OPERACIONES

INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A., es una sociedad constituida bajo las leyes ecuatorianas por la Superintendencia de Compañías con fecha 27 de julio de 1982 mediante escritura pública e inscrita en el Registro Mercantil de Ambato el 27 de julio de 1982.

El objeto es la construcción de edificios, casas, urbanizaciones y parcelaciones y la promoción de los mismos, 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; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Las actividades de la compañía durante el año 2019 estuvieron orientadas a prestar servicios de arrendamiento a la Corporación Nacional de Telecomunicaciones. (Véase adicionalmente nota 17).

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no tiene empleados en relación de dependencia.

### NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, involucra la elaboración, por parte de la Gerencia de la Compañía, de estimaciones, suposiciones y provisiones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**Estimaciones y Supuestos.** - Las estimaciones y supuestos contables más importantes utilizados por la Compañía en la elaboración de los estados financieros fueron las siguientes:

- **Vida útil de bienes de uso**  
Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida o incrementada.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES  
(Continuación)

- **Deterioro del valor de los activos no financieros**

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

- **Impuestos**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aun 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.

**Provisiones.** - Debido a la subjetividad inherente en el proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia.

La determinación de los valores a provisionar sobre los valores reales a pagar, está basada en la mejor estimación realizada por la Gerencia de la Compañía considerando toda la información disponible a la fecha de la elaboración de los estados financieros, incluyendo opiniones de asesores y consultores.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la compañía de los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

La Compañía prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos. (Véase nota 4).

c. Activos financieros

Los activos financieros cubiertos por la NIIF 9 se presentan al valor razonable con cambios en resultados. La Compañía determina la clasificación de los activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingreso financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costo financiero.

Un activo financiero se da de baja cuando:

- Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- Se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- Se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se han transferido el control sobre el mismo.

Las pérdidas por bajas de un activo financiero se reconocen en el estado de resultados del ejercicio.

d. Muebles, equipo y vehículo

Se muestra al costo histórico menos las depreciaciones acumuladas y, en su caso, pérdidas por deterioros. Los cargos por depreciación se registran en los resultados integrales del ejercicio en base a la distribución sistemática del importe depreciable del activo a lo largo de su vida útil. (Véase nota 7)

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)

Los valores y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro

e. Propiedades de inversión

De conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 40, las partidas de propiedades de inversión (edificios) se miden bajo el modelo del costo, menos su depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Posterior a su reconocimiento las propiedades de inversión se medirán al valor razonable o al método del costo. (véase nota 8)

f. Deterioro de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, terrenos, no están sujetos a depreciación y son evaluados anualmente en cuanto al deterioro de su valor. Los activos que están sujetos a amortización/depreciación son revisados en cuanto al deterioro de su valor siempre que existan eventos o cambios en las circunstancias que indiquen que el valor en libros sería no recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor en libros excede el valor recuperable.

El valor recuperable es el mayor entre el valor justo de un activo menos los costos de venta y su valor de utilización económica. Con el propósito de efectuar la evaluación en cuanto a su deterioro, los activos son agrupados considerando el menor nivel para el cual existen flujos de caja identificables en forma separada (“unidades generadoras de efectivo”). Los activos no financieros que han sufrido deterioros son revisados en cuanto a la posible reversión del deterioro en cada cierre contable.

g. Pasivos financieros

Los pasivos financieros cubiertos por la NIIF 9 se presentan al valor razonable con cambios en resultados. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado.

Después del reconocimiento inicial los pasivos financieros, se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal modificación se trata como una baja del pasivo original y se reconoce un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)

Los intereses pagados y devengados que corresponden a pasivos financieros utilizados en el financiamiento de sus operaciones se registran en el estado de resultados integrales en la cuenta “Gastos financieros”. Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en actividades de inversión de activos calificables se registran en el estado de situación financiera en la cuenta del activo calificable que corresponda hasta el momento en que el activo calificable se encuentre disponible para su uso.

h. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios, incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por los servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas y descuentos.

Los ingresos por prestación de servicios arrendamientos de bienes inmuebles son reconocidos mensualmente, mediante la emisión de las correspondientes facturas, que se realizan, en función de la prestación del servicio (Véase notas 15 y 17).

i. Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integral o provienen de una combinación de negocios.

La provisión para impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa del impuesto vigente para el año 2019 que es del 25% sobre la utilidad gravable menos la rebaja de tres puntos para microempresas es decir el 22% o se determina en función de lo indicado en el Art. 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, el cual establece que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta. (Véase nota 14)

j. Pronunciamientos contables y su aplicación.

i) **Nuevas modificaciones que han sido adoptadas en estos estados financieros:**

Norma	Tema	Estándares Nuevos o Enmendados	Fecha de Vigencia
NIIF 16	Arrendamientos	Identificación de los contratos de arrendamiento como su tratamiento contable en los estados financieros de arrendatarios y arrendadores; esta norma sustituirá a la NIC 17, CINIIF 4, SIC 15, 27; y puede optarse por una aplicación temprana, pero, solo si también se aplica NIIF 15.	1 de enero de 2019

La adopción de la NIIF 16 no tuvo impacto en los estados financieros al 31 de diciembre de 2019.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)

ii) Nuevas normas que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Norma	Tema	Estándares Nuevos o Enmendados	Fecha de Vigencia
NIIF 17	Contratos de seguros	Establece principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguros que están dentro del alcance de la Norma. La NIIF 17 deroga la NIIF 4 Contratos de Seguro, modificada en 2016.	1 de enero de 2021

k. Instrumentos financieros por categoría

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corto Plazo</u> <u>US\$</u>	<u>Largo Plazo</u> <u>US\$</u>	<u>Corto Plazo</u> <u>US\$</u>	<u>Largo Plazo</u> <u>US\$</u>
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	67.632	-	46.159	-
Cuentas por Cobrar Relacionadas	34.353	-	43.943	-
Activos por Impuestos Corrientes	6.398	-	8.597	-
Gastos Anticipados	5.980	-	6.765	-
	-----	-----	-----	-----
Total activos financieros	114.363	-	105.464	-
	=====	=====	=====	=====
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</u>				
Cuentas por Pagar Comerciales	6.179	-	6.164	-
Cuentas por Pagar Relacionadas	58.200	2.124.792	68.067	3.373.554
Pasivos por Impuestos Corrientes	6.232	-	5.913	-
	-----	-----	-----	-----
Total pasivos financieros	70.611	2.124.792	80.144	3.373.554
	=====	=====	=====	=====

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo como se muestran en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>2019</u> <u>US\$</u>	<u>2018</u> <u>US\$</u>
Caja General	142	126
	-----	-----
Banco Produbanco	59.753	31.279
Banco Amazonas	7.737	14.754
	-----	-----
	67.490	46.033
	-----	-----
Total	67.632	46.159
	=====	=====

NOTA 5 - ACCIONISTAS Y COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas con accionistas y partes relacionadas durante los años 2019 y 2018:

	<u>2019</u> <u>US\$</u>	<u>2018</u> <u>US\$</u>
Honorarios Presidencia	26.000	26.000

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 existen los siguientes saldos por cobrar y por pagar con accionistas y compañías relacionadas (por accionistas y administración común):

	<u>2019</u> <u>US\$</u>	<u>2018</u> <u>US\$</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
<u>Accionistas</u>		
Ing. Marcelo Roldós (1)	26.000	4.741
<u>Compañías Relacionadas</u>		
Constructora Doralco S. A.	8.353	39.202
	-----	-----
	34.353	43.943
	=====	=====
<u>Cuentas por Pagar</u>		
<u>Accionistas</u>		
Ing. Víctor Roldós – gastos de gestión y representación (2)	49.000	25.667
Ing. Víctor Roldós (3)	700.000	-
<u>Compañía relacionada</u>		
Constructora Doralco S. A.	9.200	42.400
	-----	-----
	758.200	68.067
	=====	=====
<u>Largo Plazo:</u>		
<u>Accionistas</u>		
Ing. Víctor Roldós (3)	2.124.792	2.261.254
	-----	-----
	2.124.792	2.261.254
	=====	=====

- (1) Corresponden a anticipos entregados por honorarios los cuales serán liquidados durante el año 2020.
- (2) Corresponde a provisión por gastos de gestión y representación de la Presidencia, valores que serán liquidados durante el año 2020 mediante la presentación de la factura y el pago correspondiente.
- (3) Comprende: a) US\$ 1.766.421 que corresponde a préstamos recibidos para financiamiento del proyecto y construcción del Edificio Plaza el Doral, los cuales fueron concedidos en años anteriores, y b) US\$ 1.058.371 que corresponde a deuda de la empresa Promociones e Inversiones Suramericanas S.A. PEISA asumida por el

NOTA 5 - ACCIONISTAS Y COMPAÑÍAS RELACIONADAS  
(Continuación)

accionista. Estos valores por pagar al accionista por un total de US\$ 2.824.792, serán liquidados conforme al convenio de pago del 20 de diciembre de 2019, el cual establece que durante el año 2020 se cancelará el valor de US\$ 700.000 y el saldo se determinará a la finalización de cada periodo fiscal, en el que se liquidará lo efectivamente pagado, más lo recibido en el caso de existir, y se generará un nuevo plan de pagos en el año 2021 (véase nota 17), a continuación, se incluye el movimiento de la cuenta por pagar durante el año 2019:

	US\$
Saldo al 1 de enero de 2019	2.261.254
(-) Abono Capital Ing. Víctor Roldós	(494.834)
(+) Prestamos y Deuda PEISA, según Acuerdo	1.058.371
	-----
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2.824.791
	=====

El 27 de mayo del 2015 mediante resolución N° NAC-DGERCGC15-00000455, el Servicio de Rentas Internas establece: los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares, dichos sujetos pasivos deberán presentar adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no superaron el importe acumulado mencionado y las transacciones efectuadas cumplieron el principio de plena competencia.

NOTA 6 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 comprenden:

	<u>2019</u> <u>US\$</u>	<u>2018</u> <u>US\$</u>
<u>Activo por impuesto corriente</u>		
Retenciones de impuesto a la renta	6.398	8.597
	=====	=====
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>		
Retenciones en fuente impuesto a la renta	4.735	5.000
Impuesto al valor agregado	1.366	158
Retención en fuente IVA	131	755
	-----	-----
	6.232	5.913
	=====	=====

NOTA 7 - MUEBLES, EQUIPO Y VEHÍCULO

A continuación, se presenta el movimiento de muebles, equipo y vehículo durante los años 2019 y 2018:

	<u>Saldo al 01 de enero de 2018</u>	<u>(+) Adiciones</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2018</u>	<u>(+) Adiciones</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2019</u>	<u>Vida Útil</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>Años</u>
Vehículos	27.953	-	27.953	-	27.953	5
Muebles y enseres	4.302	-	4.302	-	4.302	10
Equipo de oficina	10.188	-	10.188	-	10.188	10
	42.443	-	42.443	-	42.443	
Menos: Depreciación acumulada	(34.450)	-	(34.450)	-	(34.450)	
	7.993	-	7.993	-	7.993	

NOTA 8 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se presenta el movimiento de propiedades de inversión durante los años 2018 y 2019:

	<u>Saldo al 1 de enero de 2018</u>	<u>(+) Adiciones</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2018</u>	<u>(+) Adiciones</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2019</u>	<u>Vida Útil</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>años</u>
Terrenos (1)	589.650	-	589.650	-	589.650	
Edificaciones (2)	10.041.826	-	10.041.826	-	10.041.826	20
	10.631.476	-	10.631.476	-	10.631.476	
Menos: Depreciación acumulada	(5.796.819)	(302.091)	(6.098.910)	(302.091)	(6.401.001)	
	4.834.657	(302.091)	4.532.566	(302.091)	4.230.475	

- (1) El inmueble forma parte del Edificio Plaza Doral, localizado en la Av. Eloy Alfaro y 9 de octubre, el cual está compuesto por tres predios que se detallan a continuación:

<u>N° de Predio</u>	<u>Terreno M2</u>	<u>Área de Construcción</u>
285082	1.556	5.319
285083	1.317	5.666
285084	1.060	2.917
<b>TOTAL</b>		<b>13.902</b>

- (2) Las edificaciones se constituyen de los aportes del Ing. Víctor Roldós (accionista) y del Señor Jaime Schwartz, para la construcción del Edificio Plaza Doral construida en los predios indicados en el numeral 1, edificio que se encuentra arrendado a la Corporación Nacional de Telecomunicaciones. (Véase notas 5 y 9).

**NOTA 9 - PRÉSTAMOS DE TERCEROS- PROMOCIONES E INVERSIONES SURAMERICANAS S. A. - PEISA**

Durante el año 2019 la compañía liquidó la obligación por un valor de US\$ 1.112.300, que mantenía con la empresa Promociones e Inversiones Suramericanas S. A. – PEISA, para lo cual realizó un abono en efectivo por un valor de US\$ 53.929 conforme los términos indicados en el convenio y el saldo de dicha cuenta por un valor de US\$ 1.058.371 fue asumida por el Ing. Víctor Roldós accionista de la compañía (véase nota 5), al respecto la compañía suscribió una escritura de resciliación de la hipoteca abierta que se mantenía con la compañía PEISA, formalizando la liquidación de la obligación.

**NOTA 10 - CAPITAL SUSCRITO**

El capital suscrito de la compañía al 31 de diciembre de 2019, está representado por 800 acciones ordinarias de valor nominal de US\$ 1 cada una.

El resultado integral por acción es calculado dividiendo el resultado integral del ejercicio de la Compañía sobre el número de acciones ordinarias.

El detalle de los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>No. de Acciones</u>	<u>% de participación</u>
Víctor Miguel Nicanor Roldós Mendizabal	Ecuador	799	99,88%
Marcelo Miguel Roldós Prosser	Ecuador	1	0,12%
		-----	-----
		800	100%
		=====	=====

**NOTA 11 - RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación en vigor la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad anual a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. Esta reserva puede ser utilizada para incrementar el capital o para absorber pérdidas.

**NOTA 12 - RESERVA DE CAPITAL**

Corresponde la reserva constituida según Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados PCGA anteriores. Los saldos acreedores de la reserva de capital sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. Al 31 de diciembre de 2019 la compañía presenta un saldo de reserva de capital por US\$ 28.630.

**NOTA 13 - RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

Representa el saldo de los ajustes efectuados para la preparación de los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Mediante resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.11.007 del 28 de octubre de 2011; en su artículo primero establece que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Producto del proceso NIIF, la compañía presenta en la cuenta de Resultados acumulados adopción NIIF primera vez un saldo acreedor al 31 de diciembre de 2019 de US\$ 12.559.

**NOTA 14 - IMPUESTO A LA RENTA**

- a) A continuación, se presenta la determinación de las cifras correspondientes a impuesto a la renta del 2019 y 2018:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>Impuesto a la Renta</u>	<u>Impuesto a la Renta</u>
Ganancia antes de impuesto a la renta	340.509	310.519
Mas – Gastos no deducibles (1)	2.246	2.645
	-----	-----
Base para impuesto a la renta	342.755	313.164
	-----	-----
22% Impuesto a la renta	75.406	68.896
	=====	=====

- (1) Los gastos no deducibles correspondientes al año 2019 comprenden: a bonificaciones de sueldos por US\$ 2.000 y otros gastos no sustentados con comprobantes de venta, retención y documentos complementarios por US\$ 246.
- b) A continuación, se presenta la conciliación de la tasa de impuestos legal vigente en Ecuador y la tasa efectiva de impuestos aplicable a la Compañía:

NOTA 14 - IMPUESTO A LA RENTA  
(Continuación)

	<u>2019</u>			<u>2018</u>		
	<u>Parcial</u>	<u>Importe</u> <u>US\$</u>	<u>%</u>	<u>Parcial</u>	<u>Importe</u> <u>US\$</u>	<u>%</u>
Impuesto en el estado de resultados (tasa efectiva)		75.406	22,15%		68.896	22,19%
<u>Impuesto teórico (tasa nominal)</u>		74.912	22,00%		68.314	22,00%
Resultado contable antes de Impuesto	340.509			310.519	-	-
Tasa nominal	22%			22%	-	-
Diferencia		494	0,15%		582	0,19%
<u>Explicación de las diferencias:</u>						
Gastos no deducibles	2.246	494	0,15%	2.645	582	0,19%
		494	0,15%		582	0,19%

La tasa impositiva utilizada para las conciliaciones de 2019 corresponde a la tasa de impuesto a las sociedades del 22% que las entidades deben pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente. La tasa efectiva del impuesto a la renta del año 2019 es 22,15% (22,19% durante el año 2018).

NOTA 15 - INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

El saldo de ingresos por actividades ordinarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se encuentra conformado de la siguiente manera:

	<u>2019</u> <u>US\$</u>	<u>2018</u> <u>US\$</u>
Arriendos a Corporación Nacional de Telecomunicaciones	915.086	907.005
	915.086	907.005

NOTA 16 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los gastos de administración y ventas por el año 2019 y 2018 se encuentran distribuidos principalmente en los siguientes rubros:

NOTA 16 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS  
(Continuación)

	<u>2019</u> <u>US\$</u>	<u>2018</u> <u>US\$</u>
Depreciaciones	302.091	302.091
Sueldos	79.099	76.383
Impuestos y contribuciones	88.889	119.636
Gastos de gestión	30.222	37.702
Seguros	30.500	19.923
Arriendos	22.128	23.039
Mantenimiento	4.345	2.680
Otros Menores	9.593	5.034
Servicios básicos	5.990	6.466
Honorarios profesionales	1.720	3.845
	-----	-----
Total	574.577	596.799
	=====	=====

NOTA 17 - CONTRATOS IMPORTANTES

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía mantiene vigente los siguientes contratos importantes:

Convenio Privado de Pago

En la ciudad de Quito, República del Ecuador, a los 20 días del mes de diciembre del 2019, por una parte, el Ing. V. Miguel Roldós M. y por otra el Ing. Marcelo Roldós Prosser, en su calidad de PRESIDENTE de Inmobiliaria J.H. Darquea C.A., convienen en celebrar el presente convenio de pago-

Antecedentes. - Inmobiliaria J.H. Darquea C.A., mantiene una deuda con el Ing. V. Miguel Roldós M., que al 31 diciembre de 2019 asciende a US\$ 2.824.792, esta deuda se determina por los aportes realizados por Ing. V. Miguel Roldós M., para la construcción del Edificio Plaza Doral, y por la absorción de la deuda que Inmobiliaria J.H. Darquea C.A. mantenía con PEISA, de acuerdo a acta del 25 de mayo de 2019.

Objeto. - Las obligaciones con el único acreedor actualmente Ing. V. Miguel Roldós M., se han venido deduciendo de su capital, sin determinar monto mínimo o máximo de retiro, razón por la cual las partes han acordado determinar un convenio de pago, el mismo que se cumplirá siempre y cuando existan los fondos disponibles y de acuerdo a lo siguiente:

Por el valor de hasta US\$ 700.000 durante el año 2020 y el saldo se determinará a la finalización de cada periodo fiscal se liquidará lo efectivamente pagado, más lo recibido de existir, y se generará un nuevo plan de pagos para el año siguiente esto será 2021.

Incumplimiento. - Las partes acuerdan que, de no existir los ingresos suficientes para poder cumplir este convenio de pago parcial o total, no existirán multas de ningún tipo.

Forma de Pago. - Las partes acuerdan que los abonos se irán realizando de acorde a como los solicite el acreedor, y de acuerdo a los fondos disponibles.

NOTA 17 - CONTRATOS IMPORTANTES  
(Continuación)

Esto es de los ingresos que tenga mensuales la Inmobiliaria se destinará los fondos para los gastos operativos y la diferencia se podrá usar para el pago de la deuda.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CORPORACIÓN NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES**

El 17 de diciembre de 2015 Inmobiliaria J.H. Darquea C.A., y Corporación Nacional de Telecomunicaciones, comparecen a celebrar el presente contrato de arrendamiento del “Edificio Denominado Plaza Doral para el Recurso Humano de la CNT EP”.

Objeto: Celebrar el presente contrato de arrendamiento del “Edificio Denominado Plaza Doral para el Recurso Humano de la CNT EP”, a través del procedimiento especial arrendamiento de bienes inmuebles.

Precio: Las partes acuerdan que podrán ajustar el precio del servicio, por mutuo acuerdo, cuando las condiciones lo justifiquen.

Canon y Forma de Pago: El canon mensual de arrendamiento es de US\$ 75.000 más IVA, pagados durante los primeros días de cada mes, previa presentación de la factura.

Los pagos de servicios básicos de agua potable, luz eléctrica son de responsabilidad de la CORPORACION NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES CNT E.P., siempre que se cuente con medidores independiente en el predio arrendado.

Plazo: El plazo estimado para el arrendamiento del bien inmueble es de 3 años calendario, a partir del día siguiente de protocolización del contrato.

La CORPORACIÓN NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES CNT E.P., podrá dar por terminado este contrato de forma anticipada, sin trámite judicial o extrajudicial alguno, previa comunicación enviada a la Arrendadora, con 30 días de anticipación. Por su parte la arrendadora acepta esta estipulación en forma expresa y señala que se somete a ella sin condiciones, lo cual no dará lugar a ningún tipo de indemnización.

Mediante adendum de contrato celebrado en octubre de 2019, se resuelve ampliar el acuerdo por un plazo de 6 meses contados a partir del mes de octubre de 2019.

NOTA 18 - REFORMAS TRIBUTARIAS

- 1) El 29 de diciembre de 2017 se publicó Ley de Reactivación Económica y se aplica a partir del 1 de enero de 2018, entre sus principales aspectos se menciona:
  - Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, gozarán de la exoneración del impuesto a la renta durante tres (3) años contados a partir del primer

NOTA 18 - REFORMAS TRIBUTARIAS  
(Continuación)

ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleos netos e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de conformidad con lo límites y condiciones que para el efecto establezca el reglamento a esta ley.

- Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales. - Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo. El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria."
- 2) El 31 de diciembre de 2019, a través del Suplemento del Registro Oficial No. 111, la Asamblea Nacional expidió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, entre las principales reformas se establecen las siguientes:
- Serán deducibles los intereses de deudas contraídas con motivo del giro del negocio, así como los gastos efectuados en la constitución, renovación o cancelación de estas, que se encuentren debidamente sustentados en comprobantes de venta que cumplan los requisitos establecidos en el reglamento correspondiente.
  - Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:
    - a. Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
    - b. Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
  - Distribución de dividendos o utilidades. - Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:
    1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
    2. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;

NOTA 18 - REFORMAS TRIBUTARIAS  
(Continuación)

3. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado.
- Régimen impositivo para microempresas  
Se sujetarán a este régimen los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Reglamento correspondiente, salvo aquellos que se encuentren sujetos al régimen impositivo simplificado.

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas.

- De la contribución única y temporal

Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares de los Estados Unidos de América (USD\$1.000.000,00) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos, de acuerdo con la siguiente tabla:

- Ingresos gravados Desde 1.000.000,00, hasta 5.000.000,00 (Tarifa 0,10%)
- Ingresos gravados Desde 5.000.000,01 hasta 10.000.000,00 (Tarifa 0,15%)
- Ingresos gravados Desde 10.000.000,01 en adelante (Tarifa 0,20%)

En ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

La Compañía INMOBILIARIA J.H. DARQUEA C.A., no deberá pagar la contribución única y temporal ya que en el periodo del 2018 sus ingresos gravados no superaron el valor de US\$ 1.000.000.

NOTA 19 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA- LAVADO DE ACTIVOS

El 21 de julio de 2016 se publica en el Registro Oficial Suplemento 802 la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, entre los aspectos que menciona tenemos:

NOTA 19 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA- LAVADO DE ACTIVOS  
(Continuación)

A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a través de la entrega de los reportes previstos en el Art. 5 de esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros: las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano, las bolsas y casas de valores, las administradoras de fondos y fideicomisos, las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves; las empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores, transporte nacional e internacional de encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias, las agencias de turismo y operadores turísticos, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción; los casinos y las casas de juego, bingos, máquinas tragamonedas e hipódromos, los montes de piedad y las casas de empeño; los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas; los comerciantes de antigüedades y obras de arte; los notarios; y, los registradores de la propiedad y mercantiles.

El 14 de junio de 2017, mediante resolución No. UAFE-DG-SO-2017-002, la Unidad de Análisis Financiero y Económico, expidió la “Norma para los Sujetos Obligados a entregar Información del Sector de la Inversión e Intermediación Inmobiliaria y Construcción que no tengan organismo de control” y “Manual de Generación de Estructuras y contenido de los Reportes de Operaciones y Transacciones económicas del Sector de la Inversión e Intermediación Inmobiliaria y Construcción, que están Obligados a Informar a la UAFE.”

Para el caso de sociedades civiles o consorcios que no cuente con un organismo de control, además de las personas jurídicas sujetas a control de la Superintendencia de Compañías, deberán adjuntar a la solicitud de obtención de código de registro de cédulas de ciudadanía tanto del representante legal como de la persona a quien se le asignará el cargo de oficial de cumplimiento titular y/o suplente, con la finalidad de que sea registrado por esta institución.

El oficial de Cumplimiento titular o suplente es el encargado de elaborar y enviar por medio de los canales establecidos por la UAFE para este efecto, los reportes establecidos de acuerdo al artículo 4 de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos

Los sujetos obligados a informar deberán presentar a la UAFE, los siguientes tipos de reporte:

- a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales o injustificadas, dentro del término de cuatro días, contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento o quien haga sus veces, de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones.

NOTA 19 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA- LAVADO DE ACTIVOS  
(Continuación)

- b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas, así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de (30) días. (RESU).

Los reportes (RESU), deberán ser remitidos dentro del plazo de quince días posteriores al cierre del ejercicio mensual.

El 27 de noviembre del 2019 se emite la Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0020 por parte de la Superintendencia de Compañías, en la cual se expiden las Normas de Prevención de Lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos

Entre los aspectos más relevantes se establece lo siguiente:

- a) El Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos deberá ser conocido por todo el personal y podrá ser actualizado, en caso de requerirlo el sujeto obligado. Deberá existir un manual de prevención para cada compañía, aun cuando se cuente con un mismo oficial de cumplimiento para varias compañías.
- b) Para el sector de alquiler de inmuebles, en aquellas transacciones u operaciones que en un mes sean realizadas en beneficio de una misma persona, cuyos montos sean menores a cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 5.000,00) mensuales o su equivalente en otras monedas, el arrendador deberá mantener información básica como número de identificación, nombres y apellidos completos, dirección y teléfono. En el mismo caso y si el monto iguala o supera los cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 5.000,00) mensuales o su equivalente en otras monedas, deberá conservar como mínimo la información establecida en el artículo 13 de la presente resolución y dependiendo del tipo de cliente, se aplicarán los procedimientos de debida diligencia que correspondan.
- c) Al realizar el monitoreo de las operaciones o transacciones, el oficial de cumplimiento detecta cambios en la información consignada, o en las características de la negociación original, la calificará como inusual y de no ser justificada, deberá remitir el Reporte de Operaciones Inusuales e Injustificadas, (ROII), a la Unidad de Análisis Financiero Económico (UAFE). En caso de no envío, deberá contar con el informe que sustente las razones por la cuales no fue reportada, lo que formará parte del expediente del cliente.
- d) El sujeto obligado deberá mantener la información que corresponde a los reportes de operaciones o transacciones iguales o superiores al umbral legal, los reportes de operaciones inusuales e injustificadas, (ROII) los reportes de operaciones propias, los reemplazos de información ya reportada, por el período de diez años contados a partir del envío físico o carga de información del ROII, o de la fecha de la última transacción o relación comercial o contractual. Para tales efectos podrán conservar un archivo digital.

NOTA 19 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA- LAVADO DE ACTIVOS  
(Continuación)

- e) Los sujetos obligados remitirán a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) los reportes determinados en la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, de acuerdo a los instructivos que dicho organismo dicte para el efecto.
- f) Le corresponde a la junta general de accionistas y/o de socios de la compañía que es sujeto obligado o al órgano administrativo estatutario competente, cumplir las siguientes responsabilidades:
- Emitir las políticas generales para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos.
  - Aprobar el Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, así como sus actualizaciones, en caso de haberlas.
  - Designar y remover de sus funciones al oficial de cumplimiento, quien deberá tener el perfil, cumplir con los requisitos exigidos y no encontrarse incurso en las prohibiciones para ocupar el cargo.
  - Conocer y aprobar, hasta el 31 de enero de cada año, el plan de trabajo del año en curso y el informe del año que concluye, elaborados por el oficial de cumplimiento dentro del primer cuatrimestre de cada año, de ser el caso.
- g) Los representantes legales de la compañía que es sujeto obligado, tendrán las siguientes obligaciones:
- Cumplir y hacer cumplir con lo determinado en el Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.
  - Someter a la aprobación de la junta general de accionistas y/o socios o del órgano administrativo estatutario competente, el nombre del candidato para que sea designado como oficial de cumplimiento de la compañía.
  - Conocer y aprobar, previo a su envío a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), las operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, que deberán ser remitidas dentro del término de cuatro días, contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento.
  - Atender los requerimientos y recomendaciones que realice el oficial de cumplimiento, para el desarrollo de sus funciones.

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía no ha presentado la información completa relacionada para cumplir las normas de prevención de lavado de activos y nos encontramos analizando las reformas existentes y sus impactos en las actividades que desarrolla.

**NOTA 20 - DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS**

Las siguientes cifras de los registros contables de la compañía al 31 de diciembre de 2019, han sido reclasificadas para su presentación en los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

	<b>Según Registros Contables</b>	<b>Según Estados Financieros</b>	<b>Diferencia</b>
Activos por impuestos corrientes (1)	81.804	6.398	75.406
Pasivos por impuestos corrientes (1)	81.638	6.232	(75.406)
	-----	-----	-----
	166	(166)	-
	=====	=====	=====

(1) Comprende la reclasificación del impuesto a la renta causado en el año 2019 con las retenciones en fuente de impuesto a la renta por US\$ 75.406 de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

**NOTA 21 - EVENTOS SUBSIGUIENTES**

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la compañía, ni la información presentada en sus estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 20 de 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.