

1.- INFORMACION GENERAL

La compañía fue constituida el 28 de febrero de 1.974, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, ante el Doctor. Jaime Nolivos Maldonado en la Notaría Decimo Segunda del Cantón Quito. La actividad principal de la compañía es la siguiente: a) Se dedica a actividades de Alquiler de Bienes Inmuebles. La compañía tiene su domicilio en la Av. República 476 y Diego de Almagro

2.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Bases de presentación

Los estados financieros de la compañía por el ejercicio económico comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2017 se han elaborado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentadas en las unidades monetarias, en dólares de los Estados Unidos, que es la moneda funcional en el Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES S.A. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar políticas contables y que tengan relevancia sobre importes reconocidos en los estados financieros se establecerán en notas adicionales, en el caso de que sean requeridas.

2.1. La empresa deberá generar un conjunto completo de estados financieros, que comprenderá : un balance general; un estado de resultados; un estado de cambios en el patrimonio neto; un estado de flujos de efectivo; y las correspondientes políticas contables y las demás notas explicativas. Los estados financieros serán preparados con base a las Normas Internacionales de Información Financiera Adoptadas en El Ecuador.

A continuación se resumen las principales políticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:

Se considera como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor. El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos a la vista e inversiones financieras a la vista; altamente líquida y que pueden transformarse en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

CUENTAS POR COBRAR:

Las cuentas por cobrar son registradas al monto según la factura. Las cuentas consideradas irre recuperables son dadas de baja en el momento en que son identificadas. Las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen costo por intereses.

Han sido valuadas a su valor nominal. Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización, dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:

Se registran al costo de adquisición. El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, 10 para muebles y enseres e instalaciones, 5 para vehículos, 3 para equipos de computación y 20 para Edificios.

Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a resultados.

PROVISIONES PARA JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO:

Se llevan a resultados, en base al correspondiente cálculo matemático actuarial determinado por profesionales independientes y registrados en la Superintendencia de Compañías.

PROVISIONES PARA PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO RENTA:

Se constituyen de acuerdo con las disposiciones legales a las tasas del 15% para participación de trabajadores y del 25% para impuesto a la renta.

VENTAS Y COSTO DE VENTAS:

Los ingresos por alquiler y su costo son reconocidos como resultados en el período en que se realiza la transacción de dominio de los productos.

GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS:

El reconocimiento de los gastos se registra por el método del devengado cuando se reconocen.

3.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas por cobrar se conforman de la siguiente forma:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cientes Locales	2.519,15	16.851,06
Provisiòn cuentas incobrables	0,00	0,00
TOTAL	<u>2.519,15</u>	<u>16.851,06</u>

Los movimientos de la provisiòn para cuentas dudosas fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos al comienzo de año	0,00	0,00
Provisiòn del año	0,00	0,00
Bajas	0,00	0,00
Saldos al fin del año	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

4,- GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo a proveedores	1.250,00	8.325,31
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	75.563,93	84.165,62
Empleados	-	1.912,14
Varios Deudores	0,00	2.673,56
Portilla y Portilla Ingenieros Constructores	167.389,16	272.930,36
TOTAL	<u>244.203,09</u>	<u>370.006,99</u>

5,- PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos netos al comienzo del año	457.031,82	457.031,82
Adquisiciones	33.990,00	0,00
Superavit Revaluacion Propiedad Planta y Equipo	3.193.560,83	0,00
Reversiones Activos totalmente depreciados	(205.164,27)	0,00
Depreciacion Acumulada	(149.558,38)	(333.130,93)
Saldo netos al fin del año	<u>3.329.860,00</u>	<u>123.900,89</u>

Debido a que el valor en libros de Edificios y Terrenos, no guarda relación con la realidad económica de Inmobiliaria se procedió a actualizar estos valores de acuerdo con los valores registrados en la carta de Impuesto Predial 2017

6.- CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Proveedores Nacionales	23.731,92	59775,60
Fondos en Garantía	24.493,76	0,00
TOTAL	<u>48.225,68</u>	<u>59775,60</u>

7.- PARTICIPACION A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos al comienzo del año	4.984,56	9.773,36
15% participación trabajadores 2017	7.587,58	4.984,56
Pagos efectuados	(4.984,56)	-9773,36
Saldos al fin de año	<u>7.587,58</u>	<u>4.984,56</u>

8.- IMPUESTO A LA RENTA

a) Contingencias

De acuerdo con la legislación tributaria vigente el año 2017 la compañía aun está sujeta a una posible fiscalización por parte de la autoridad tributaria.

b) Tasa de Impuesto

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución.

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad según estados financieros	50.583,87	33.230,37
Menos:		
Provisión de Trabajadores	7.587,58	4.984,56
Otras rentas exentas	0,00	0,00

Deducción especial de sueldos	0,00	0,00
Más:		
Gastos no Deducibles	17.301,47	14159,33
Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos	0,00	0,00
Utilidad gravable	60.297,76	42.405,14
Impuesto causado	15.074,44	9.329,13
Anticipo a liquidarse en el año	-	-
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>15.074,44</u>	<u>9.329,13</u>
Anticipo Calculado (1)	<u>-</u>	<u>-</u>

Los movimientos impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos al comienzo de año	9.329,13	9.773,36
Impuesto a la renta del año	15.074,44	9.329,13
Pagos efectuados	-	-
Descontado con Retenciones a favor	(9.329,13)	(9.773,36)
Saldos al fin de año por descontar con retenciones	<u>15.074,44</u>	<u>9.329,13</u>

9.- GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos Anticipados	48.225,68	2803,69
Empleados	15.422,72	18.451,24
IESS por pagar	1.356,87	1.042,65
SRI por pagar	2.299,36	
Ing. Julio Portilla	329.520,46	
TOTAL	<u>766.301,11</u>	<u>45.077,93</u>

10.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- El capital social autorizado consiste en 4000,00 acciones de US\$ 1,00 valor nominal unitario.

Reserva Legal.- La Ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva es disponible para el pago de dividendo en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

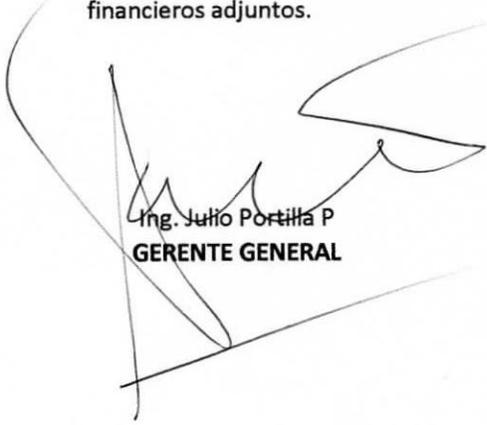
11.- ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI.-004 del 21 de Agosto del 2006, publicado en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del mismo año se estableció en su artículo 2, disponer que la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros a partir del primero de enero del 2009.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del mismo año se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías .

12.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros 30 de Julio del 2018 no se han producido eventos que en mi opinión de la Administración pudieran tener efectos importantes sobre los estados financieros adjuntos.



Ing. Julio Portilla P
GERENTE GENERAL



Lic. Elizabeth Barahona P.
CONTADORA CPA-171305
RUC: 1717222002001