

**INFORMACION GENERAL**

**INMOBILIARIA EDYCA INMOEDYCA S.A.:** Es una empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 29 de Mayo del 2008, Notaría undécima del cantón Quito, e inscrita en el Registro Mercantil, tomo 139 N°2002 con fecha 20 de junio 2008.

**OBJETO SOCIAL:** La empresa se dedicará a la construcción y venta de edificios, conjuntos y departamentos.

**PLAZO DE DURACION:** 100 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil.

**DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA:** Calle el Comercio 125 y Av. 6 de Diciembre

**DOMICILIO FISCAL:** En la ciudad de Quito con RUC: 1792140471001

**CAPITAL:**

En la escritura del 20 de Junio del 2008 de la Notaría Primera, e inscrita en el Registro Mercantil, se registra el capital social de US\$ 1.000 constituido por 100 acciones ordinarias y nominativas de 10 dólares cada una.

**Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico principal en que la empresa opera.

**Responsabilidad de la información**

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Gerencia, ratificadas posteriormente por la Junta Ordinaria de Accionistas.

**Información referida al ejercicio 2011**

Conforme a lo exigido por la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al ejercicio 2012 y al ejercicio 2011, tomando en cuenta que este ejercicio fiscal se presentó bajo Normas NEC.

**Periodo Contable**

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012 y el Estado de Resultados. Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.

**PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION**

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2012, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

**Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, como sigue:

|               | 2011  | 2011  |
|---------------|-------|-------|
| Caja efectivo | 73,43 | 51,39 |

**Propiedad Planta y Equipo**

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición.

No obstante la NIIF 1 permite optar por valorar elementos individuales por su valor razonable en la primera aplicación. En este sentido la empresa ha revalorizado terrenos e inmuebles, lo que ha supuesto un incremento de reservas de \$ 105,888.75 dólares, neto del efecto..

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual. Entendiéndose que los terrenos tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de depreciación.

Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de depreciación siguientes (determinados en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes elementos):

| Concepto  | Vida útil |
|-----------|-----------|
| Edificios | 20 años   |

| Propiedad Planta y Equipo | 2011           | 2012              |
|---------------------------|----------------|-------------------|
| Terrenos                  | 213.080        | 247.323,85        |
| Edificios                 | 258.800        | 330.444,90        |
| Depreciación acumulada    | ( 38.820)      | ( 55.342,25)      |
| <b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>  | <b>433.060</b> | <b>522.426,51</b> |

**Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Son registradas a su valor razonable

**Impuestos**

Un resumen de activos y pasivos de impuestos corrientes es como sigue:

|                                              | ACTIVO    | PASIVO    |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|
| Cr. Tributario por Retenciones de Imp. Renta | \$ 287.76 |           |
| Iva y retenciones de Iva por Pagar           |           | \$ 135.60 |

**Obligaciones Financieras**

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos del costo necesario para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

**PATRIMONIO**

Capital social está constituido por 100 acciones de valor nominal unitario, todas ordinarias nominativas.

**Reserva Legal**

Con los resultados el periodo la Administración de la compañía autorizó la Reserva del 10% de las utilidades para incremento de la Reserva Legal, hasta que alcance el 50% del Capital Social.

| Resultados acumulados            | 2011           | 2012           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| El detalle es el siguiente:      |                |                |
| Pérdida de ejercicios anteriores | \$ - 11,596.30 | - \$ 12,441.69 |
| Pérdida de ejercicios anteriores | 845.39         | \$ 5,273.23    |
| Utilidad del presente ejercicio  | \$ 5,273.23    | \$ 4,753.69    |

**INGRESOS**

Para el periodo declarado, los ingresos de la compañía provienen del contratos de arrendamiento

**COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA**

Un resumen de los costos y gastos operativos reportados en los estados financieros es como sigue

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Costo de ventas          | \$ 65,655.27 |
| Gastos de administración | \$ 3,057.20  |
| Amortizaciones           | \$ 654.88    |

Sueldos y salarios en costos y gastos representa principalmente lo siguiente

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Sueldos                          | \$ 83,001.08 |
| Beneficios sociales              | \$ 9,704.44  |
| Aportes IESS y Fondos de Reserva | \$ 11,139.25 |
| Otras remuneraciones             | \$ 7,199.53  |

#### **APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los EF fueron aprobados por la Administración de la compañía el 30 de enero 2013 y presentados a la Junta Ordinaria el 23 de marzo 2013

