

INMOBILIARIA EDYCA INMOEDYCA S.A.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(En dólares Americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA EDYCA INMOEDYCA S.A.: *(En adelante "La empresa") 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 Notaria Primera, e inscrita en el Registro Mercantil, se registra el capital social de US\$ 1.000 constituido por 1000 acciones ordinarias y nominativas de 1 dólares cada una.

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.

2.1. Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías. Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico, aunque modificado por las revalorizaciones de los inmuebles.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- *Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Accionistas en Junta General Universal*

2.2. Moneda

a. 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.

2.3. Responsabilidad de la información

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

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- 1. La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos (ver Nota 4.6).*
- 2. Se ha optado por mantener el criterio del avalúo determinado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.*

2.4. Información referida al ejercicio 2014

Conforme a lo exigido por la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2014 se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al ejercicio 2013.

2.5. Período Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2014 y el Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el período comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.

3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2014, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

3.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja.

3.2. Activos Financieros

3.2.1. Clasificación

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Documentos y cuentas por cobrar de clientes relacionados, d) Otras cuentas por cobrar relacionadas, e) Otras cuentas por cobrar, f) Provisión cuentas incobrables. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

3.3. Propiedad Planta y Equipo

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

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 el terreno tiene 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
Instalaciones	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Máquinas y Equipos	10 años
Equipo de Computación	3 años
Vehículos y Equipos de Transportes	5 años

Con ocasión de cada cierre contable, la empresa analiza si existe indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede su correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable y ajustan los cargos futuros en concepto de depreciación en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

3.4. Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 90 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

3.5. Impuesto a las Ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias del año comprende la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuesto diferido, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por el SRI.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del impuesto a la Renta es del 22%.

3.6. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

3.7. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

3.8. Arrendamientos

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte significativa de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados, mediante la factura respectiva, la empresa no registra arrendamientos financieros.

3.9. Principio de Negocio en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

3.10. Estado de Flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por estos, Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

3.11. Situación Fiscal

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

4. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

Los principales riesgos de la empresa se derivan del desarrollo de su propia actividad y dentro de ésta, los principales aspectos a destacar son:

- **Política de calidad:** Para garantizar la calidad de nuestros servicios la empresa cuenta con un sistema de control interno, mediante el cual se encuentra cumpliendo con los estándares de ética y normas de general aceptación.
- **Política Jurídica:** En relación con los conflictos que pudieran surgir en relación con la actividad de la empresa, con los diversos agentes del mercado, laboral, tributario, es práctica habitual mantener una línea de solución a los conflictos por

medio de la mediación. No obstante, y para prevenir riesgos por esos motivos, la empresa cuenta con asesores jurídicos propios, que mantienen una actitud preventiva.

- **Política de seguros:** La empresa mantiene una política de seguros de responsabilidad civil y todo riesgo para los vehículos.

No se tiene conocimiento de hechos ocurridos con posterioridad al cierre de estos estados financieros, que pudieran afectarlos significativamente a su presentación.

APROBACION DE CUENTAS ANUALES

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Socios. Dichas cuentas anuales están extendidas en 12 hojas, incluidos: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.

Un detalle del movimiento de las cuentas es como sigue:

INMOBYCA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares)

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		dic-13	dic-14
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	Caja - Bancos	21.77	54.80
		-	-
	Subtotal Caja	21.77	54.80
10101	TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	21.77	54.80

10105 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		dic-13	dic-14
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1010501	Credito Tributario a favor de la empresa (IVA)	-	-
1010502	Retenciones del Impuesto a la Renta del sueldo	306.40	-
1010502	Credito Tributario a favor(Castellero BPS)	287.78	232.78
1010503	Anticipo de impuestos a la Renta / credito tributario	-	-
10105	TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	494.18	232.78

10201 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		dic-13	dic-14	
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
1020101	Terreno	247,333.80	-	247,333.80
1020102	Edificios	330,444.90	-	330,444.90
	Total Costo Propiedad, planta y equipo	577,788.70	-	577,788.70
1020112	(-) Depreciación acumulada Propiedades, planta y equipo	(71,884.49)	(16,522.25)	(88,406.74)
1020113	(-) Retiro acumulada de Propiedades, planta y equipo	-	-	-
	Total Depreciación Acumulada	(71,884.49)	(16,522.25)	(88,406.74)
10201	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (neto)	505,904.21	(16,522.25)	489,381.96

20103 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		dic-13	dic-14
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010301	Proveedores Locales	491.58	-
20103	TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	491.58	-

20107 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		dic-13	dic-14
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010701	Con la Administración Tributaria	-	-
2010702	Impuesto a la Renta del Ejercicio por Pagar	430.08	-
2010703	Obligaciones con el AFSS	-	-
2010704	Por beneficios de Ley a empleados	-	-
2010705	13% Participación a Trabajadores del Ejercicio	-	-
2010706	Dividendos por pagar	-	-
20107	TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	430.08	-

20113 OTROS PASIVOS CORRIENTES		dic-13	dic-14
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
20113	Otros pasivos por pagar	51.60	-
20113	TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES	51.60	-

20204 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS		dic-13	dic-14
LOCALES			
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2020401	Cuentas por pagar relacionadas locales	211,879.12	218,107.64
2020401	TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	211,879.12	218,107.64

20210 OTROS PASIVOS CORRIENTES		dic-13	dic-14
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
20210	Otros Pasivos	140,000.00	140,000.00
20210	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	140,000.00	140,000.00

301 CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO		dic-13	dic-14
En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones y/o participaciones según la escritura pública.			
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30101	Capital Suscrito o asignado	-	-
	Acción	1,000.00	1,000.00
		-	-
301	TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	1,000.00	1,000.00

INMOEDYCA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares)

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30601	Generancias acumuladas	10,026.92	22,340.54
30602	(-) Pérdidas acumuladas	(7,491.91)	(7,491.91)
30603	Resultados acumulados por adoptar NIIF	100,886.75	100,000.70
	Ajuste a los inventarios (Corrección de errores)	-	-
30604	Reserva de Capital	-	-
30605	Reserva por Donaciones	-	-
30606	Reserva por Valuación	-	-
30607	Superveni por revaluación de inversiones	-	-
306	TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	103,421.76	120,748.33

307 RESULTADOS DEL EJERCICIO

dic-13

dic-14

Código	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30701	Utilidad neta del Periodo	12,322.61	7,488.38
30702	(-) Pérdidas Netas del Periodo	-	-
307	TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO	12,322.61	7,488.38

41 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

dic-13

dic-14

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
4101	Ventas	-	-
4102	Prestación de Servicios	30,767.00	30,465.00
41	TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	30,767.00	30,465.00

5202 GASTOS DE ADMINISTRACION

dic-13

dic-14

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520205	Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	240.00	580.00
520208	Mantenimiento y reparaciones	220.00	3,373.33
520220	Impuestos, Contribuciones y otros	-	154.55
520221	Depreciaciones:		
52022101	Propiedades, planta y equipo	16,522.25	16,522.25
52022102	Propiedades de inversión	-	-
520228	Otros gastos	(7.21)	21.52
	Subtotal Gastos de Administración	17,965.04	20,541.65
	Total Gastos de Venta y Administrativos	17,965.04	20,541.65

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

dic-13

dic-14

Casillero S/R	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
801/902	Utilidad (Pérdida) antes del 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta	15,701.44	8,923.34
803	(-) 15% Participación a Trabajadores	-	-
804	(-) 100% Dividendos Exentos	-	-
805	(-) 100% Otras Rentas Exentas	-	-
806	(-) 100% Otras Rentas Exentas Derivadas del COFC	-	-
807	(+) Gastos no Deducibles Locales	3,582.25	-
	(+) Gastos no Deducibles Locales Valor Neto de Realización	-	-
808	(+) Gastos no Deducibles del Extranjero	-	-
809	(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	-
810	(+) Participación a Trabajadores Ausentes e Ingresos exentos	-	-
811	(-) Amortización de Pérdidas de años anteriores	(3,925.36)	(7,488.34)
812	(+) Deducciones por Ayudas Especiales	-	-
813	(-) Deducciones Especiales Derivadas del COFC	-	-
814	(-) Ajuste por Precio de Transferencia	-	-
815	(-) Deducción por incremento neto de empleados	-	-
816	(-) Deducción por Discapacitados	-	-
817	(-) Ingresos sujetos e impuesto a la renta único	-	-
818	(+) Costos y Gastos deducibles incurridos para generar ingresos sujetos a IIR	-	-
819	Utilidad (Pérdida) antes de Impuestos (Utilidad Gravable) --->	15,356.33	7,442.50
828	Impuesto a la Renta Causado (27%) (22%)	(3,376.83)	(1,637.34)
	GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DE IMPUESTO DIFERIDO	12,322.61	8,285.99
	(-) GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO	-	(787.61)
	(+) INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO	-	-
	(+) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS	12,322.61	7,488.38

IMPUESTO CORRIENTE POR PAGAR

Se refiere al siguiente detalle:

dic-13

dic-14

Casillero S/R	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
839	Impuesto a la Renta Causado (27%) (22%)	430.00	-
841-845	(-) Arrepano del Impuesto a la Renta: pagado en el año corriente	-	-
846	(-) Retenciones en la fuente que la institución en el ejercicio Fiscal	-	-