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, Notaria 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. *Se ha optado por mantener el criterio del avalúo determinado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.*

2.4. *Información referida al ejercicio 2016*
Conforme a lo exigido por la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al ejercicio 2015.

2.5. *Periodo Contable*
Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 20165 y el Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo 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 2015, 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, b) Otras cuentas por cobrar relacionadas, c) Otras cuentas por cobrar, d) 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*

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.

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 contraprestación 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. 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.

3.9. 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; entendiendo por estos: Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.*

3.10. 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.

HECHOS OCURRIOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

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: 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:

	...Diciembre 31 ...	
	2015	**2016**
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes de efectivo	*4.23*	*499.43*
Impuestos fiscales	*206.37*	*70.37*
Total activo corriente	***210.60***	***569.80***
ACTIVO FIJO		
Terrenos	*213,080.00*	*213,080.00*
Revalorizacion Terrenos	*34,243.85*	*34,243.85*
Edificios	*258,800.00*	*258,800.00*
Revalorizacion Edificios	*71,644.90*	*71,644.90*
Subtotal activo fijo	*577,768.75*	*577,768.76*
Menos-depreciación acumulada - costo	*(90,580.00)*	*(103,520.00)*
Menos-depreciación acumulada - revalorizaciones	*(14,328.96)*	*(17,911.24)*
Total activo fijo	***472,859.79***	***456,337.53***

	...Diciembre 31 ...	
PASIVOS	**2015**	**2016**
PASIVO CORRIENTE		
Porcion corriente de pasivos a largo plazo	209,270.92	205,000.00
Cuentas por pagar	1,491.16	
Obligaciones tributarias por pagar	266.32	345.27
Total pasivo corriente	**211,028.40**	**205,345.27**
PASIVO		
Obligaciones con accionistas	140,000.00	140,000.00
Total pasivo a largo plazo	**140,000.00**	**140,000.00**
TOTAL PASIVOS	**351,028.40**	**345,345.27**
PATRIMONIO		
Capital pagado	1,000.00	1,000.00
Reservas	1,327.17	1,327.17
Resrva por revalorizaciones	105,888.75	105,888.75
Utilidades acumuadas de ejercicios anteriores	29,837.92	29,837.92
Pérdidas acumuladas	(16,011.85)	(16,011.85)
Pérdida del ejercicio		(10,479.95)
Total patrimonio	122,041.99	111,562.03

	...Diciembre 31 ...	
	2015	2016
Ingresos		
Ventas locales tarifa 12%	22,645.00	10,860.00
Ventas tarifa 0%	10,880.00	21,515.00
Total Ingresos	**33,525.00**	**32,375.00**
Gastos de administración		
Gastos generales		
Honorarios	150.00	360.00
Mantenimientos	696.20	
Impuestos fiscales y contribuciones	1,491.13	2,171.93
Intereses financieros	21,234.60	21,234.60
Depreciación de activos	12,940.00	12,940.00
Depreciación de activos- revalorizaciones	3,582.25	3,582.25
Servicios Públicos	7.60	31.80
Otros gastos	0.54	191.69
Total Gastos de Administración	**40,102.32**	**40,512.27**

TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos al 31 de diciembre incluyen lo siguiente:

GASTOS	21.234.60	21.234.60
PRESTAMOS	349,270.92	345,000.00

Yolanda Salvador G.
Gerente General

Magdalena Salvador Ch.
Contadora Reg. 5750