

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 renta 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 126 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, ratificada 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 ellos. 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 2018

Conforme a lo exigido por la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2018 se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al ejercicio 2017.

2.5. Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2018 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 2018, 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, Bancos y Activos Financieros.

3.1.1. Clasificación

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Documentos y cuentas por cobrar de clientes, b) Otras cuentas por cobrar, 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. 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 SRL.

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, la 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 para el 2017 es del 22%.

El 22 de noviembre 2017 el Gobierno decretó la disminución del 100% del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta para las sociedades cuyos ingresos no superen el monto de US\$ 300 000. Para el periodo 2017 el gasto impuesto estuvo bajo esta normativa, para este periodo el anticipo fue derogado.

3.5. 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. 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.

3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. 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.

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:

DETALLE	...Diciembre 31...	
	2017	2018
	VALOR	VALOR
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		
Banco Solidario	341.04	44.61
Inversiones	32,595.73	-
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	32,936.77	44.61
 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		
Credito tributario por Retenciones de Imp.Rta	550.37	1,122.68
Total activo por impuestos corrientes	550.37	1,122.68

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	dic-17		dic-18	
DETALLE	COSTO	REVALORIZACION	COSTO	REVALORIZACION
TERRENOS	213,080.00	34,243.85	213,080.00	34,243.85
EDIFICIOS	258,800.00	71,644.90	258,800.00	71,644.90
Total Costo Propiedad y equipo	471,880.00	105,888.75	471,880.00	105,888.75
Depreciación acumulada	116,460.00	21,493.49	129,400.00	25,075.73
PROPIEDAD Y EQUIPO (neto)	355,420.00	84,395.27	342,480.00	80,813.02

...Diciembre 31...

2017

2018

PASIVO CORRIENTE

Obligaciones con la administración tributaria	485.28	333.87
Total obligaciones tributarias corriente	485.28	333.87

OTROS PASIVOS CORRIENTES

Otras cuentas por pagar - Relacionados	368,624.68	329,274.46
Total otros pasivos corrientes	368,624.68	329,274.46

PATRIMONIO

CAPITAL SUSCRITO

Capital suscrito y pagado	1,000.00	1,000.00
TOTAL CAPITAL SUSCRITO	1,000.00	1,000.00

RESERVAS

Reserva Legal	1,327.17	1,327.17
Total Reservas	1,327.17	1,327.17

OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Superávit por revalorizaciones de activo	105,888.75	105,888.75
Total Otros Resultados Integrales	105,888.75	105,888.75

RESULTADOS ACUMULADOS

Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	29,837.92	29,837.92
Total Utilidades acumuladas	29,837.92	29,837.92

Pérdidas acumuladas

Pérdida del ejercicio	(26,491.80)	(33,861.40)
Total pérdidas acumuladas	(33,861.40)	(43,201.86)

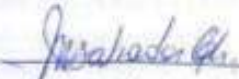
	... Diciembre 31 ...	
	2017	2018
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Arrendamientos	31,940.00	30,570.00
Total Ingresos de actividades ordinarias	31,940.00	30,570.00

GASTOS DE ADMINISTRACION		
Honorarios	400.00	200.00
Mantenimientos	60.00	-
Impuestos fiscales y contribuciones	2,262.11	3,575.48
Depreciación de activos	12,940.00	12,940.00
Depreciación de activos- revalorizaciones	3,582.25	3,582.25
Servicios Públicos	1,200.20	276.68
Otros gastos	279.18	270.77
Total Gastos de Administración	20,723.74	20,845.18

GASTOS e (INGRESOS) FINANCIEROS		
Intereses ganados	(2,648.73)	(2,169.31)
Intereses financieros	21,234.60	21,234.60
Total Gastos Financieros	18,585.87	19,065.29

	... Diciembre 31 ...	
	2017	2018
CONCILIACION TRIBUTARIA		
Utilidad (Pérdida) antes de Impuestos (Utilidad Gravable)	(7,369.61)	(9,340.47)
Gastos no deducibles	3,582.25	3,582.25
Pérdida (no aplica base para impuesto a la renta)	(3,787.36)	(5,758.22)
Anticipo Impuesto mínimo	-	-
Retenciones recibidas de Impuesto a la renta	480.00	572.31
Cr. Tributario de años anteriores	70.37	480.00
Crédito Tributario acumulado	550.37	1,052.31


Yolanda Salvador G.
 Gerente General


Magdalena Salvador Ch.
 Contadora Reg. 5750