

ECON. FERNANDO NÚÑEZ PADILLA

INMOBILIARIA YCABA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO
ECONOMICO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL
2017 CON INFORME DE COMISARIO.

INFORME DE COMISARIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

ECON. FERNANDO NÚÑEZ PADILLA

INMOBILIARIA YCABA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO
ECONOMICO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL
2017 CON INFORME DE COMISARIO.

INFORME DE COMISARIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INDICE

I. INFORME DE COMISARIO

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

II. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

a. Opinión sobre aquellos aspectos requeridos por la resolución 92.1.4.3-0014 de la Superintendencia de Compañías.

b. Comentario sobre las operaciones del año 2017.

I. INFORME DE COMISARIO

16 DE MARZO DEL 2018.

A los señores miembros del Directorio y accionistas INMOBILIARIA YCABA S.A.

Dictamen sobre los Estados Financieros.

1. He revisado el Estado de Situación Financiera clasificado que se adjunta de INMOBILIARIA YCABA S.A., al 31 de Diciembre del 2017 y el correspondiente Estado de Resultado Integral, por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía, mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi revisión.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros.

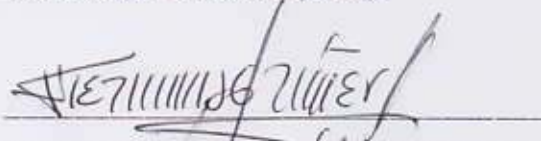
2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Comisario.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base a mi revisión. Mi revisión se realizó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la revisión para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros revisados por mi están acorde con los registros contables y presentan razonablemente la posición financiera INMOBILIARIA YCABA S.A., al 31 de Diciembre del 2017 y el resultado de sus operaciones por el ejercicio terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



ECON. FERNANDO NÚÑEZ PADILLA
REG N°333-2
COMISARIO

INMOBILIARIA YCABA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

| | 2.016 | 2.017 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| ACTIVOS | | |
| ACTIVOS CORRIENTE | 5.669,16 | 6.000,00 |
| EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES | 5.669,16 | 6.000,00 |
| CUENTAS POR COBRAR | 0,00 | 11.936,93 |
| CUENTAS Y DOC POR COBRA NO RELAC. | 0,00 | 11.936,93 |
| ACTIVOS FIJOS | 21.894,63 | 21.644,74 |
| INMUEBLES | 25.443,51 | 25.443,51 |
| (-) DEPRECIACION ACUMULADA INMUEBLES | 3.548,88 | 3.798,77 |
| TOTAL ACTIVOS | 27.563,79 | 39.581,67 |
| PASIVOS | | |
| PASIVOS CORRIENTES | | |
| IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR | | |
| PROV A LA SEGURIDAD SOCIAL | 360,00 | 360,00 |
| PROVISION SERV BASICOS | 251,00 | 251,00 |
| 15% PARTICIPACIÓN EMPLEADOS POR PAGAR | 447,56 | 2.593,44 |
| TOTAL PASIVOS | 1.058,56 | 3.204,44 |
| PATRIMONIO | | |
| CAPITAL SUSCRITO | 800,00 | 800,00 |
| RESERVA LEGAL | 1.894,15 | 1.894,15 |
| OTRAS RESERVAS | 23.381,59 | 23.381,59 |
| (-) PERDIDA ACUMULADA | -1.548,72 | -1.161,54 |
| UTILIDAD ACUMULADA AÑOS ANTERIORES | 0,00 | 0,00 |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | 1.978,21 | 11.463,02 |
| TOTAL PATRIMONIO | 26.505,23 | 36.377,22 |
| PASIVO + PATRIMONIO | 27.563,79 | 39.581,67 |


Arq. Tito Ycaza Baquerizo
Gerente



C.P.A. Mónica Orellana Morales
Contadora
Reg. No.101149076

INMOBILIARIA YCABA S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

| | 2016 | 2017 |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| INGRESOS | 48000 | 50.500,00 |
| VENTAS 12% | 48000 | 50.500,00 |
| EGRESOS | | |
| SUELDOS Y SALARIOS | 17.207,88 | 17465,64 |
| BENEFICIOS SOCIALES | 2.529,44 | 2734,89 |
| SEGURIDAD SOCIAL(INCL Fondo de Reserva) | 3.524,75 | 3402,89 |
| HONORARIOS PROFESIONALES | 1.190,00 | 1870 |
| MANTENIMIENTO | 2.655,00 | 780 |
| SUMINISTROS | 2.650,71 | 1200 |
| SERVICIOS PUBLICOS | 1.206,57 | 960 |
| OTROS SERVICIOS | 1.102,03 | 2520 |
| PROVISION PARA JUBILACION | 9.020,00 | 0 |
| PROVISION PARA DESAHUCIO | 2.700,00 | 0 |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES | 980,00 | 2027,06 |
| DEPRECIACIONES NO ACELERADA | 249,89 | 249,89 |
| TOTAL DE GASTOS | 45.016,27 | 33210,37 |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO 2017 | 2.983,73 | 17.289,63 |
| 15% PARTICIPACION EMPLEADOS | 447,56 | 2593,44 |
| UTILIDAD GRAVABLE | 2536,17 | 14696,19 |
| IMPUESTO CAUSADO | 557,96 | 3233,16 |
| UTILIDAD NETA | 1978,21 | 11463,02 |
| ANTICIPO DEL AÑO ANTERIOR | 473,47 | 0 |
| RET EN LA FTE EFECTUADA | 3840 | 4040 |
| ANTICIPO | | |


Arq. Tito Ycaza Baquerizo
Gerente


Mónica Tubén Orellana Morales
Contador
Reg. No.101149076

II. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

- a. Opinión sobre aquellos aspectos requeridos por la resolución # 92.1.4.3-0014 de la Superintendencia de Compañías.

En cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia de Compañías, a continuación presento mi opinión sobre aquellos aspectos requeridos.

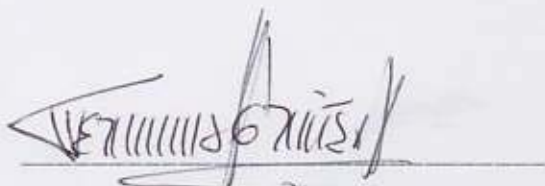
1. En mi opinión los administradores de INMOBILIARIA YCABA S.A., han aplicado razonablemente las normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes, así como todas aquellas resoluciones dictadas por la junta general de accionistas por el directorio y por los máximos organismos de la compañía.
2. En mi opinión los administradores de INMOBILIARIA YCABA S.A., me han prestado toda su colaboración para el normal desempeño de mi función como comisario de la empresa.
3. En mi opinión la correspondencia, libro de actas de juntas generales de accionistas y directorio, libro de acciones y accionistas, así como los comprobantes y registros contables se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
4. En mi opinión la custodia y conservación de los bienes de INMOBILIARIA YCABA S.A., y bienes de terceros bajo la responsabilidad de la sociedad es adecuada.
5. Para el desempeño de mis funciones de comisario de INMOBILIARIA YCABA S.A., he dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 321 de la Ley de Compañías.
6. En mi opinión los procedimientos de control interno implantados por los administradores de la compañía son adecuados y ayudan a dicha administración de tener un grado razonable (no absoluto) de seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdida por uso o disposición no autorizadas y que las transacciones han sido efectuadas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF)



COMENTARIO SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE
INMOBILIARIA YCABA S.A.

Los libros contables cerraron con una utilidad del ejercicio es de US\$ 17.289,63 y a los empleados se distribuyó por concepto del 15% de utilidades la suma US\$ 2.593,44, la utilidad neta es US\$11.463,02.

Agradezco a los señores ejecutivos de la empresa por la colaboración prestada para preparar este informe, que es el resultado de mi revisión como Comisario.



ECON. FERNANDO MUÑOZ PADILLA
REG N° 333-2
COMISARIO

INMOBILIARIA YCABA S.A.

ACTA DE JUNTA DIRECTIVA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA "INMOBILIARIA YCABA S.A."

En la ciudad de Guayaquil, a los veinte días del mes de Marzo del año dos mil dieciocho, a las 12:00 H, en las oficinas de la compañía INMOBILIARIA YCABA S.A. ubicadas en Cdla Alborada 10ma Etapa Mz. 211 A Sl. 19, la se reúne JUNTA DIRECTIVA, con sus accionistas Arq. Tito Ycaza Baquerizo, propietario de doscientas setenta y dos acciones ordinarias, nominativas e individuales de un dólar de los Estados Unidos, cada una; Sylvia Ycaza Baquerizo propietaria de doscientas sesenta y cuatro acciones ordinarias, nominativas e individuales de un dólar de los Estados Unidos, cada una; y Maria Rosa Ycaza Baquerizo propietaria de doscientas sesenta y cuatro acciones ordinarias, nominativas e individuales de un dólar de los Estados Unidos, cada una. Las acciones se encuentran pagadas en la totalidad de su valor por lo que se encuentra representado todo el capital social de la compañía, el mismo que es de ochocientos dólares. Los accionistas presentes deciden por unanimidad constituirse en Junta Directiva de Accionistas, sin necesidad de convocatoria previa por la prensa, de conformidad con el art.238 de la Ley de compañías vigente.

Preside la Junta Directiva de Accionistas el Arq. Tito Ycaza Baquerizo en calidad de Presidente ad hoc, y actúa como secretaria ad-hoc la Srta. Mónica Saltos Toala, quien certifica que los accionistas que asisten a esa Junta, y que constituyen la totalidad del capital social de la compañía, esto es de ochocientos dolores, han resuelto por unanimidad de votos constituirse en Junta Directiva de Accionistas.

Los accionistas de la compañía dejan expresa constancia que para la celebración de esta Junta, renuncian a la forma de convocatoria establecida en el Estatuto Social, para cuya constancia de lo cual, suscribirán la presente acta.

Comprobado el quórum correspondiente, el Presidente declara legalmente instalada la sesión y los asistentes por unanimidad de voto aceptan la celebración de la Junta para tratar sobre el orden del día, a saber:

- Revisión y aprobación de los Balances, Estados de Resultados, Flujo de efectivo y el Estado de Cambio Patrimonial del año 2017.
- Revisión y aprobación del Informe del Comisario.
- Revisión y aprobación del Informe del Gerente.
- Aumento de la Reserva Legal y Facultativa.

El Presidente de la Junta General, una vez instalada la misma, indica a los presentes que se tratara el orden del día.

- Revisión y aprobación de los Balances, Estados de Resultados, Flujo de efectivo y el Estado de Cambio Patrimonial del año 2017.
- Revisión y aprobación del Informe del Comisario.
- Revisión y aprobación del Informe del Gerente.
- Aumento de la Reserva Legal y Facultativa.

El Arq. Tito Ycaza Baquerizo le pide a la Ing. Mónica Orellana Morales, contadora de la compañía, que emita su informe sobre los Estados Financieros de la empresa INMOBILIARIA YCABA S.A. del año 2017.

La Ing. Mónica Orellana Morales, expone a la Junta Directiva la situación de la empresa, explicando los resultados del Balance General, los Estados de Resultados, el Flujo de efectivo y el Estado de Cambio Patrimonial del 2016, los cuales fueron elaborados bajo las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF). La Ing. Mónica Orellana Morales manifiesta que la empresa se encuentra en buena situación esperando continuar así el próximo año. Indica además que en el año terminado 2017 tuvieron una utilidad neta de \$ 11.463,02, se va a realizar la segunda amortización la pérdida acumulada de \$1.548,72, para este año se amortizará de la utilidad del año anterior que fue de \$1.978,21 y el resto de la utilidad será repartido entre sus accionistas de acuerdo a sus porcentajes.

El Arq. Tito Ycaza, le sede la palabra al Econ. Fernando Núñez Padilla, Comisario de la empresa, la cual manifiesta que en su revisión comprobó que los libros y cuentas se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El Gerente Arq. Tito Ycaza, da su informe sobre el manejo de la empresa, de la cual dice este año nos fue muy bien, ya que presento una utilidad de \$11.463,02, piensa continuar con estrategia actual y alcanzar las metas programadas.

El Arq. Tito Ycaza Baquerizo pone en moción la aprobación de los Balance General, los Estados de Resultados, el Flujo de efectivo y el Estado de Cambio Patrimonial del 2015, los Informes del Comisario, del Gerente y la repartición de las utilidades; los cuales son aprobados por unanimidad.

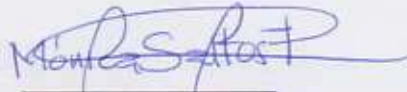
La Junta deja constancia que los documentos que deberán incorporarse a los expedientes son:

- a) Lista de asistentes y número de acciones que representan, el valor pagado por ellos y los votos que les corresponde;
- b) Copia de la presente acta suscrita por los asistentes con la certificación respectiva.

No habiendo otro asunto de que tratar, el Presidente de la Junta concede un momento de receso para la redacción de esta acta, hecho lo cual se reinstala la sesión a las 13H30, procediéndose a leerla, la misma que queda aprobada por unanimidad de votos y sin modificaciones, firmando para constancia el Presidente, los accionistas asistentes y la secretaria que certifica.



Tito Ycaza Baquerizo
Accionistas
Presidente ad hoc



Mónica Saltos Toala
Secretaria ad hoc

INMOBILIARIA YCABA S.A.

ACTA DE JUNTA DIRECTIVA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA "INMOBILIARIA YCABA S.A."

En la ciudad de Guayaquil, a los veinte días del mes de Marzo del año dos mil dieciocho, a las 12:00 H, en las oficinas de la compañía INMOBILIARIA YCABA S.A. ubicadas en Cdla Alborada 10ma Etapa Mz. 211 A Sl. 19, la se reúne JUNTA DIRECTIVA, con sus accionistas Arq. Tito Ycaza Baquerizo, propietario de doscientas setenta y dos acciones ordinarias, nominativas e individuales de un dólar de los Estados Unidos, cada una; Sylvia Ycaza Baquerizo propietaria de doscientas sesenta y cuatro acciones ordinarias, nominativas e individuales de un dólar de los Estados Unidos, cada una; y Maria Rosa Ycaza Baquerizo propietaria de doscientas sesenta y cuatro acciones ordinarias, nominativas e individuales de un dólar de los Estados Unidos, cada una. Las acciones se encuentran pagadas en la totalidad de su valor por lo que se encuentra representado todo el capital social de la compañía, el mismo que es de ochocientos dólares. Los accionistas presentes deciden por unanimidad constituirse en Junta Directiva de Accionistas, sin necesidad de convocatoria previa por la prensa, de conformidad con el art.238 de la Ley de compañías vigente.

Preside la Junta Directiva de Accionistas el Arq. Tito Ycaza Baquerizo en calidad de Presidente ad hoc, y actúa como secretaria ad-hoc la Srta. Mónica Saltos Toala, quien certifica que los accionistas que asisten a esa Junta, y que constituyen la totalidad del capital social de la compañía, esto es de ochocientos dolores, han resuelto por unanimidad de votos constituirse en Junta Directiva de Accionistas.

Los accionistas de la compañía dejan expresa constancia que para la celebración de esta Junta, renuncian a la forma de convocatoria establecida en el Estatuto Social, para cuya constancia de lo cual, suscribirán la presente acta.

Comprobado el quórum correspondiente, el Presidente declara legalmente instalada la sesión y los asistentes por unanimidad de voto aceptan la celebración de la Junta para tratar sobre el orden del día, a saber:

- Revisión y aprobación de los Balances, Estados de Resultados, Flujo de efectivo y el Estado de Cambio Patrimonial del año 2017.
- Revisión y aprobación del Informe del Comisario.
- Revisión y aprobación del Informe del Gerente.
- Aumento de la Reserva Legal y Facultativa.

El Presidente de la Junta General, una vez instalada la misma, indica a los presentes que se tratara el orden del día.

- Revisión y aprobación de los Balances, Estados de Resultados, Flujo de efectivo y el Estado de Cambio Patrimonial del año 2017.
- Revisión y aprobación del Informe del Comisario.
- Revisión y aprobación del Informe del Gerente.
- Aumento de la Reserva Legal y Facultativa.

El Arq. Tito Ycaza Baquerizo le pide a la Ing. Mónica Orellana Morales, contadora de la compañía, que emita su informe sobre los Estados Financieros de la empresa INMOBILIARIA YCABA S.A. del año 2017.

La Ing. Mónica Orellana Morales, expone a la Junta Directiva la situación de la empresa, explicando los resultados del Balance General, los Estados de Resultados, el Flujo de efectivo y el Estado de Cambio Patrimonial del 2016, los cuales fueron elaborados bajo las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF). La Ing. Mónica Orellana Morales manifiesta que la empresa se encuentra en buena situación esperando continuar así el próximo año. Indica además que en el año terminado 2017 tuvieron una utilidad neta de \$ 11.463,02, se va a realizar la segunda amortización la pérdida acumulada de \$1.548,72, para este año se amortizará de la utilidad del año anterior que fue de \$1.978,21 y el resto de la utilidad será repartido entre sus accionistas de acuerdo a sus porcentajes.

El Arq. Tito Ycaza, le sede la palabra al Econ. Fernando Núñez Padilla, Comisario de la empresa, la cual manifiesta que en su revisión comprobó que los libros y cuentas se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El Gerente Arq. Tito Ycaza, da su informe sobre el manejo de la empresa, de la cual dice este año nos fue muy bien, ya que presento una utilidad de \$11.463,02, piensa continuar con estrategia actual y alcanzar las metas programadas.

El Arq. Tito Ycaza Baquerizo pone en moción la aprobación de los Balance General, los Estados de Resultados, el Flujo de efectivo y el Estado de Cambio Patrimonial del 2015, los Informes del Comisario, del Gerente y la repartición de las utilidades; los cuales son aprobados por unanimidad.

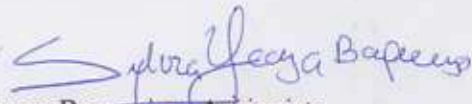
La Junta deja constancia que los documentos que deberán incorporarse a los expedientes son:

- a) Lista de asistentes y número de acciones que representan, el valor pagado por ellos y los votos que les corresponde;
- b) Copia de la presente acta suscrita por los asistentes con la certificación respectiva.

No habiendo otro asunto de que tratar, el Presidente de la Junta concede un momento de receso para la redacción de esta acta, hecho lo cual se reinstala la sesión a las 13H30, procediéndose a leerla, la misma que queda aprobada por unanimidad de votos y sin modificaciones, firmando para constancia el Presidente, los accionistas asistentes y la secretaria que certifica.



F) Arq. Tito Ycaza Baquerizo. Accionista. Presidente Ad-Hoc.



F) Lic. Sylvia Ycaza Baquerizo. Accionista.



F) Lic. Maria Rosa Ycaza Baquerizo. Accionista.

CERTIFICO

Que el acta que antecede es fiel copia de su original, que reposa en el libro de actas de la compañía, al que me remito en caso de ser necesario



Mónica Saltos Toala
Secretaria ad hoc

INMOBILIARIA YCABA S.A.

LISTA DE ASISTENTES DE LA SESION DE LA JUNTA DIRECTIVA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA "INMOBILIARIA YCABA S.A."

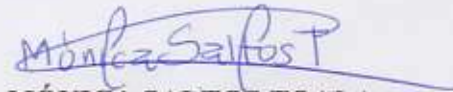
1. La Sra. Sylvia Ycaza Baquerizo como propietario de doscientas sesenta y cuatro acciones, con derecho a doscientos sesenta y cuatro votos.
2. El Arq. Tito Ycaza Baquerizo como propietario de doscientos setenta y dos acciones, con derecho a doscientos setenta y dos votos.
3. La Sra. Maria Rosa Ycaza Baquerizo como propietario de doscientas sesenta y cuatro acciones, con derecho a doscientos sesenta y cuatro votos.
4. La Ing. Mónica Orellana Morales, como contadora de la compañía, sin derecho al voto.
5. El Econ. Fernando Núñez Padilla, como comisario de la compañía, sin derecho al voto.

El capital de la compañía es de **OCHOCIENTOS DOLARES**, íntegramente suscrito y pagado en su totalidad, dividido en **ochocientas** acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de un valor nominal de un dólar cada una.

Guayaquil, 20 de Marzo del 2018



ARQ. TITO YCAZA BAQUERIZO
Presidente de la Junta Ad-hoc



MÓNICA SALTOS TOALA
Secretaria de la Junta Ad-hoc