

**INMOBILIARIA YCABA S. A**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
**(EXPRESADO EN DOLARES)**

**1.-Antecedentes de la empresa**

La compañía INMOBILIARIA YCABA S. A. fue constituida como de responsabilidad limitada el 1 de Marzo de 1978 en la ciudad de Guayaquil – Ecuador ante DR. JORGE MALDONADO RENNELLA NOTARIO SEPTIMO e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de Abril de ese año. El 25 de Junio de 1996 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador ante AB. JUAN ANTONIO HAZ QUEVEDO e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de noviembre del mismo año. La compañía se reactivó, aumento su capital social y se transformó de compañía de responsabilidad limitada a sociedad anónima, adoptando nuevo Estatuto Social. Su domicilio principal es la ciudad de Guayaquil. La compañía tiene como actividad principal Alquiler De Bienes Inmuebles.

**2.- Políticas principales de contabilidad**

**2.1.- Bases de preparación**

Los estados financieros adjuntos están preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aplicables para Pymes y vigentes desde el año 2009. Los registros contables según normas ecuatorianas se llevan en español y como moneda oficial se utilizan dólares de USA.

**2.2 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar**

La cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados de pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro. La empresa por su giro del negocio no posee indicios de deterioro de cartera, por lo que en su política no incluye cálculo por deterioro.

**2.3.- Los intereses**

Originados por obligaciones bancarias y préstamos recibidos bajo el método devengado.

## **2.4.- Propiedad, planta y equipo**

Están contabilizados al costo dolarizado, las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurriarse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

Los cargos por depreciación se registran a resultados a partir del siguiente mes.

El costo se deprecia utilizando el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, aplicando los porcentajes anuales abajo descritos:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>% de deprec.</u>
Inmuebles	20	5

## **2.5 Impuestos**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de Interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aún Cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir De ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a que la Compañía considera remota la posibilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

**2.6 Préstamos y obligaciones financieras.-** Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable y se miden por el valor neto deducido los costos de la transacción incurridos. Se registran a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (deducido los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

**2.7 Provisiones.-** Las provisiones se reconocen cuando la empresa tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado y es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos que brindan beneficios económicos futuros por efecto de cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

**2.8 Eventos Posteriores.**- Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera. Los eventos posteriores que no son eventos de ajustes son expuestos en notas a los estados financieros.

**2.9.- Ingresos y Gastos**

Los ingresos y gastos de la compañía se registran de acuerdo al método devengado y los gastos provienen de la compra de suministros y los ingresos del alquiler de bienes inmuebles.

**3.- EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El efectivo y sus equivalentes de efectivo se formaban de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja – Banco	13.686,52	5.669,16
<b>Total Efectivo y sus equivalentes de Efectivo</b>	<b>13.686,52</b>	<b>5.669,16</b>

**4.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

	31 de Diciembre	
	2015	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Inmueble	25.443,51	25.443,51
(-) Depreciación Acumulada	3.548,88	3.548,88
<b>Total Propiedad, planta y equipo</b>	<b>21.894,63</b>	<b>21.894,63</b>

**5.- ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Participación de trabajadores	1.338,74	447,56
<b>Total Participación de trabajadores</b>	<b>1.338,74</b>	<b>447,56</b>

## 6.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

	31 de Diciembre	
	2015	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas por pagar al IESS	1.986,13	360,00
Provisiones Servicios Basicos	3.097,33	251,00
Total gastos acumulados por pagar	<u>5.083,46</u>	<u>611,00</u>

## 7.- IMPUESTO A LA RENTA

	31 de Diciembre	
	2015	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
22% Impuesto a la Renta	1.517,24	2.983,73
Retenciones en la Fuente	(3.841,00)	(3.840,00)
Total impuesto a la renta a pagar	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

## 8.- CAPITAL SOCIAL

Actualmente el Capital Social asciende a US\$800.00 dólares americanos, dividido en 800 acciones de US 1.00 dólares americanos cada una, las cuales se encuentran debidamente legalizado.

	31 de Diciembre	
	2015	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Capital Social	800,00	800,00
Total	<u>800,00</u>	<u>800,00</u>

## 9.- RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su utilidad anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

	31 de Diciembre	
	2014	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Reserva Legal	1.894,15	1.894,15
Otras Reservas	22.331,73	23.381,59
Total	<u>24.225,88</u>	<u>25.275,74</u>

**Nota.- EVENTOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de preparación de los estados financieros adjuntos (18 de marzo del 2017) no se han producido subsecuentes que en la opción de la administración de la compañía INMOBILIARIA YCABA S.A., pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros auditados



Ing. Mónica Orellana Morales

RUC 0908043839001

Reg. No.1149076