

**INMOBILIARIA MARIA LUCIA C.A.
MARLUCIA**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2016

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C.A. MARLUCIA
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	Notas	2016
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo	Nota 3	136,740
Activos financieros:		
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	Nota 4	866
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	Nota 4	33,937
Otras cuentas por cobrar relacionadas	Nota 5	217,704
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	Nota 5	4,225
(-) Provisión cuentas incobrables		(206)
Servicios y otros pagos anticipados		-
Activos por Impuestos Corrientes		<u>30,896</u>
Total activos corrientes		<u>424,162</u>
Activos no corrientes:		
Propiedad, planta y equipos	Nota 6	261,822
Activo intangible		-
Activo por impuestos diferidos		-
Activos financieros no corrientes:		
Cuentas por cobrar largo plazo a relacionadas		-
Inversiones en acciones		<u>-</u>
Total activos no corrientes		<u>261,822</u>
Total activos		<u>685,984</u>

E/m

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C.A. MARLUCIA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	Notas	2016
Pasivos		
Pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por pagar	Nota 7	7,037
Obligaciones con instituciones financieras		-
Otras obligaciones corrientes	Nota 8	116,143
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	Nota 9	85,523
Total pasivos corrientes		208,703
Pasivos no corrientes:		
Obligaciones con instituciones financieras porción no corriente		-
Cuentas por pagar diversas/relacionadas - porción no corriente		-
Depósitos de clientes		-
Provisiones por beneficios a empleados	Nota 10	18,763
Pasivo por impuestos diferidos		12,817
Total pasivos no corrientes		31,580
Total pasivos		240,283
Patrimonio:		
Capital social	Nota 11	50,000
Reservas	Nota 12	47,762
Resultados acumulados	Nota 13	347,939
Total patrimonio		445,701
Pasivo + patrimonio		685,984

Olma

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C.A. MARLUCIA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresados en dólares)

<u>Años terminados en Diciembre 31,</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>
Ingresos de actividades ordinarias	Nota 14	181,137
Costo de ventas	Nota 15	<u>99,524</u>
Utilidad bruta		<u>81,613</u>
Otros ingresos:		
Otros ingresos		<u>30,187</u>
Gastos:		
Gastos de administración	Nota 16	32,711
Gastos financieros		508
Otros gastos		<u>-</u>
		<u>33,219</u>
Utilidad del año antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		78,581
Participación a trabajadores		<u>(11,787)</u>
		66,794
Impuesto a la renta:		
Impuesto a la renta corriente		(16,898)
Efecto de impuestos diferidos		<u>2,157</u>
		<u>(14,741)</u>
Utilidad neta del año		<u>52,053</u>
Otro resultado integral:		
Componentes del otro resultado integral		<u>(147)</u>
Resultado integral total del año		<u><u>51,906</u></u>

SLM

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C.A. MARLUCIA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Años terminados en Diciembre 31, 2016
(Expresado en dólares)

	Reservas			Resultados acumulados			Total patrimonio
	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva facultativa	Utilidades retenidas	Adopción de NIIF	Total	
Saldo al 01 de enero de 2016:	50,000	29,704	15,406	45,110	105,619	193,066	393,795
Año 2016:	-	-	-	-	-	-	-
Apropiación de utilidades	-	-	2,652	2,652	(2,652)	-	(2,652)
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	-
Otros Resultados Integrales	-	-	-	-	(147)	-	(147)
Resultado integral total	-	-	-	-	52,053	-	52,053
Saldo al 31 diciembre de 2016	50,000	29,704	18,058	47,762	154,873	193,066	445,701

[Handwritten signature]

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C.A. MARLUCIA
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

Flujos de efectivo por las actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes	181,122
Efectivo recibido por dividendos	-
Efectivo pagado a proveedores y otros	(144,971)
Intereses pagados	-
Otros ingresos, netos	(23,657)
<hr/>	
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	12,494
<hr/>	
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:	
Pago por compra de propiedad, planta y equipos	-
Venta y baja de propiedad, planta y equipos	-
Pago por incremento de activos financieros no corrientes	-
Efectivo pagado por compra de activo intangible	-
<hr/>	
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-
<hr/>	
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:	
(Disminución) en obligaciones con instituciones financier	-
Dividendos decretados	-
Aumento en cuentas por pagar diversas / relacionadas	52,217
Efectivo recibido por préstamo a accionistas	-
<hr/>	
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	52,517
<hr/>	
Aumento neto de efectivo	65,011
Efectivo:	
Al inicio del año	71,729
<hr/>	
Al final del año	136,740

DM

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C.A. MARLUCIA

CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO
POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresadas en dólares)

Resultado integral total	51,906
Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:	
Depreciación	29,792
Provisión impuesto a la renta	16,898
Provisión participación a trabajadores	11,787
Provisión por jubilación patronal y desahucio	1,913
Provisión ajuste de gastos de gestión	-
Efecto de impuesto de renta diferido	(2,157)
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Disminución (aumento) documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(15)
(Aumento) otras cuentas por cobrar	(4,225)
Disminución (aumento) construcciones en proceso	-
Disminución (aumento) servicios y otros pagos anticipados	-
Aumento activos por impuestos corrientes	(2,737)
(Disminución) otras obligaciones corrientes	(46,384)
Aumento cuentas y documentos por pagar	(44,284)
(Disminución) aumento cuentas por pagar diversas/relacionadas	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	12,494

Ch

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C.A. MARLUCIA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C.A. MARLUCIA fue constituida en el 10 de enero de 1986 e inscrita en el Registro Mercantil en mayo 15 de 1986 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador.

La Compañía Inmobiliaria Maria Lucia C.A. Marlucia, tiene como actividad de acuerdo a los estatutos la construcción, compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros se presenta a continuación:

Bases de preparación.

El juego completo de estados financieros de INMOBILIARIA MARIA LUCIA C.A. MARLUCIA han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (CINIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), así como, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

Declaramos a los Accionistas y a la Junta Directiva que las NIIF para PYMES han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación del presente juego de estados financieros.

3. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016
Caja	-
Bancos locales	136,740
Bancos del exterior	-
	<hr/>
	136,740

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C.A. MARLUCIA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016
Hasta 3 meses	34,015
Entre 6 y 12 meses	732
Mayores a 12 meses	56
	34,803

Corresponde al saldo de cuentas por cobrar a deudores comerciales relacionados y no relacionados, por concepto alquiler de maquinarias y equipos.

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS.

Un resumen de las cuentas fue como sigue:

Diciembre 31,	2016
Alrafa C.A.	161,500
Faroqui S.A.	56,204
	217,704

Al 31 de diciembre de 2016, estas cuentas por cobrar no generan interés a favor de la Compañía; aún cuando no tienen una fecha de vencimiento la Compañía recupera los valores involucrados bajo un programa establecido por la Administración.

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016
<u>Propiedades, plantas y equipos, neto:</u>	
Terrenos	15,690
Infraestructura	126,264
Maquinarias y equipos	112,129
Muebles, enseres y equipos de oficina	7,739
Equipo de Computacion	-
	261,822

Em

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C.A. MARLUCIA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de las cuentas y documentos por pagar, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016
Proveedores	-
Proveedores oficina	7,037
Cuentas por pagar reembolsos	-
	<u>7,037</u>

8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016
Pagos al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	157
Pagos al Servicio de Rentas Internas	12,183
Fondos de garantía retenidos a Proveedores	91,635
Otros	12,168
	<u>116,143</u>

9. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016
Relacionadas:	
Cuentas y documentos por pagar accionistas	-
Cuentas y documentos por pagar cias. relacionadas	2
Dividendos por pagar	85,521
	<u>85,523</u>



INMOBILIARIA MARIA LUCIA C.A. MARLUCIA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

10. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016
Beneficios establecidos por Ley	4,988
Jubilación patronal	11,463
Desahucio	2,312
	18,763

Las provisiones por concepto de jubilación patronal y desahucio cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, que requieren que la información financiera se encuentre razonablemente presentada.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

Años terminados en Diciembre 31,	2016
Utilidad según libros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	78,581
15% participación a trabajadores	(11,787)
Perdida después de participación a trabajadores	66,794
Más gastos no deducibles	10,016
Menos ingresos exentos	-
Más gastos incurridos para generar ingreso exento	-
Más participación de trabajadores atribuibles a ingresos exentos	-
Menos Amortización de Perdidas de años anteriores	-
Menos deducción por pago de trabajadores con discapacidad	-
Base imponible	76,810
Tasa de impuesto a la renta del período	22%
Total impuesto a la renta causado	16,898
Anticipo del impuesto a la renta del año (impuesto mínimo)	4,356
Impuesto a la renta del año	16,898

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C.A. MARLUCIA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

11. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2016, está constituido por 50,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de 1.00 dólar de los estados unidos de Norteamérica cada una.

Al 31 de diciembre del 2016, la estructura accionaria de la Compañía está conformada de la siguiente manera:

Accionistas	Monto	Participación
Ing. César Rodríguez	19,500	39%
Sra. Lucía Quinteros	5,000	10%
Lcda. Lucía Rodríguez	8,500	17%
Ec. Ma. Auxiliadora Rodríguez	8,500	17%
Ing. Alfredo Rodríguez	8,500	17%
	50,000	100%

12. RESERVAS.

- **Reserva legal.**
La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.
- **Reserva facultativa.**
Corresponde a la apropiación del 10% de las utilidades del ejercicio anterior, destinado mediante Actas de Junta General de Accionistas a fin de obtener un fondo para futuras eventualidades.

*Ol**

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C.A. MARLUCIA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

13. RESULTADOS ACUMULADOS.

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.; el saldo al 31 de diciembre del 2016 incluye la utilidad del año terminado en esa fecha.

14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Corresponde principalmente el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por el reconocimiento de ingresos sobre el avance de obras de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas.

Los ingresos ordinarios se detallan a continuación:

Años terminados en Diciembre 31,	2016
Alquiler de equipos	175,737
Alquiler de bienes	5,400
Otros	-
	<hr/>
	181,137

15. COSTO DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Años terminados en Diciembre 31,	2016
Sueldos y Beneficios Sociales	6,775
Depreciación de Equipos	19,410
Mantenimiento y Reparaciones	60,910
Otros Costos	12,429
	<hr/>
	99,524



INMOBILIARIA MARIA LUCIA C.A. MARLUCIA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Años terminados en Diciembre 31,	2016
Depreciación	10,382
Impuestos, contribuciones y otros	5,396
Honorarios, comisiones y dietas	600
Mantenimiento y reparaciones	-
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	6,507
Alquileres Bodega	2,880
Combustible	-
Suministros y materiales	2,001
Otros Gastos	4,945
	<hr/>
	32,711



ING. CESAR RODRIGUEZ BAQUERIZO
GERENTE GENERAL



ING. RICARDO TORRES AVELINO
CONTADOR GENERAL