

**INMOBILIARIA YOLAR S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

## **1. Información General**

INMOBILIARIA YOLAR S.A.: Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 20 de Marzo de 1986, inscrita en el Registro Mercantil.

OBJETO SOCIAL: La empresa se dedica a la compra, venta de terrenos, construcciones y más inmuebles, su arrendamiento o subarrendamiento.

PLAZO DE DURACION: 100 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil del 20 de Marzo del 1986.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: Calle B o Pedro Robena 217 y Charles Darwin Quito- Ecuador

DOMICILIO FISCAL: En la ciudad de Quito con RUC: 1790762726001

AUMENTO DE CAPITAL: Con escritura del 30 de Noviembre del 2001, e inscrita en el Registro Mercantil, el 11 de junio del 2002, Numero 1955, Tomo 133 y según la resolución No. 5702 de la Superintendencia de Compañías de 30 de Noviembre del 2001, se registra el aumento de capital con aporte de los Socios, el nuevo capital es de \$ 2.000,00 dividido en 2.000,00 participaciones de un dólar (\$1,00) cada una.

## **2. Bases de Presentación**

### **2.1. Declaración de Cumplimiento**

Los Estados Financieros, han sido de conformidad con la Norma Internacional de Información financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para PYMES.

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 los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

**INMOBILIARIA YOLAR**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**2.2 Responsabilidad de la información**

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía que manifiesta que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades – NIFF para pymes emitida con el IASB en Julio de 2009.

**2.3 Bases de mediación**

Los Estados Financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. Los Estados Financieros se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda en curso legal en el Ecuador, y la moneda funcional de presentación de la Compañía.

**2.4 Bases de preparación**

La compañía ha preparado los estados financieros utilizando como marco de referencia la Norma Internacional de información Financiera para las pequeñas y medianas entidades NIFF para Pymes, adoptadas por el Consejo de Normas internacionales de Contabilidad, y la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 08.GDSG0.10 y sus posteriores regulaciones.

**3. Principios, políticas contables y criterios de valoración**

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2016, 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, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, los sobregiros bancarios, en el balance se presentan en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo.

**INMOBILIARIA YOLAR**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**3.2. Activos Financieros**

**3.2.1. Clasificación**

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados, b) Activos financieros disponibles para la venta), c) Mantenedos hasta el vencimiento. d) Documentos y cuentas por cobrar de clientes relacionados, d) Otras cuentas por cobrar relacionadas, e) Otras cuentas por cobrar, f) 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.

a) Activos Financieros a valor razonable con cambios en resultados  
En este rubro deben incluirse los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el reconocimiento inicial, han sido designados por la entidad para ser contabilizados al valor razonable o justo con cambios en resultados. Deberán incorporarse en este ítem los instrumentos financieros que no forman parte de la contabilidad de coberturas.

b) Activos Financieros disponibles para la venta son activos financieros que en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado (ORI-Superávit de Activos Financieros disponibles para la venta.

c) Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Documentos y Cuentas por Cobrar comerciales

Cuentas comerciales a cobrar son importes debido por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo) se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por perdidas por deterioro del valor. Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

## **INMOBILIARIA YOLAR**

### **Notas a los Estados Financieros (continuación)**

Las transacciones con partes relacionadas se presentaran por separado.

#### **Provisión por cuentas incobrables**

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

#### **3.2.2. Reconocimiento y Valoración**

Esta nota aplicará cuando la empresa registre inversiones según su objetivo).

Las adquisiciones y las enajenaciones normales de inversiones se reconocen en la fecha de compra, es decir, la fecha en la que la empresa se compromete a comprar o vender el activo, las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costos de la operación para todos los activos financieros que no se valoran a valor razonable con cambios en resultado.

Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultado se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costos de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones ha vencido o se han transferido y la empresa ha traspasado todos los riesgos y ventajas derivados de su autoridad a los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros a valor razonable con cambio a resultados se contabilizan posteriormente por su valor razonable. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable de activos financieros a valor razonable con cambios en resultado se presentan en la cuenta de resultados dentro de otras ganancias / (pérdidas) netas en el periodo que en se originaron. Los ingresos por dividendos de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocerán en la cuenta de resultados como parte de otros ingresos cuando se establece el derecho de la empresa a recibir los pagos.

#### **3.3. Inventarios**

Los inventarios son los bienes para ser vendidos en el curso normal de un negocio, se valoran a su costo o su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método de "promedio ponderado" el costo de los productos terminados y de los productos en proceso incluye los costos de materias primas, la mano de obra directa, otros costos directos y gastos de fabricación. El valor neto

**INMOBILIARIA YOLAR**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta.

### **3.4. Propiedad Planta y Equipo**

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición.

No obstante la NIIF 1 permite optar por valorar elementos individuales por su valor razonable en la primera aplicación. En este sentido la empresa ha revalorizado un terreno, lo que ha supuesto un incremento de reservas de \$ 84.700,00 dólares, neto del efecto de impuesto.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.

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              | Años de Vida | % Anual Deprc. |
|-----------------------|--------------|----------------|
| Edificios             | 20           | 5%             |
| Equipo de Oficina     | 10           | 10%            |
| Equipo de Computación | 3            | 33%            |
| Vehículos             | 5            | 20%            |
| Muebles Enseres       | 5            | 20%            |

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.

**INMOBILIARIA YOLAR**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**3.5. Activos Intangibles**

(a) Programas informáticos

Los costos asociados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto a medida que se incurre en los mismos. Los gastos de desarrollo directamente atribuibles al diseño y realización de pruebas de programas informáticos que sean identificables y únicos y susceptibles de ser controlados por la empresa se reconocen como activos intangibles, cuando se cumplen las siguientes condiciones:

Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización o su venta;

La administración tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo;

La empresa tiene capacidad para utilizar o vender el activo intangible; Se puede demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;

Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y El desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo puede valorarse de forma fiable.

Los costos directamente atribuibles que se capitalizan como parte de los programas informáticos incluyen los gastos del personal que desarrolla dichos programas y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los gastos que no cumplan estos criterios se reconocerán como un gasto en el momento en el que se incurran. Los desembolsos sobre un activo intangible reconocidos inicialmente como gastos del ejercicio no se reconocerán posteriormente como activos intangibles.

Los costos de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas que no superan los cinco años.

**3.6. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en el caso de haber, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe

## **INMOBILIARIA YOLAR**

### **Notas a los Estados Financieros (continuación)**

en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios, comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y ventas. Si una partida del inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos y gastos de terminación y ventas, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados con la provisión de inventarios por el valor neto de realización.

De igual manera, en cada fecha sobre la que se informa, en base a un inventario físico, se evalúa los artículos dañados u obsoletos en este caso se reduce el importe en libros, con la provisión de inventarios por deterioro físico. Es una cuenta de valuación del activo, con el gasto respectivo.

#### **3.7. 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 y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 90 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

#### **3.8. Obligaciones con Instituciones Financieras**

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos del costo necesario para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

**INMOBILIARIA YOLAR**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**3.9. 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 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.

**3.10. Beneficios a los empleados**

Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Un plan de aportaciones definidas es un plan de pensiones bajo el cual la empresa paga aportaciones fijas a un fondo y no tiene ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales al fondo.

Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicios y remuneraciones.

El pasivo reconocido en el balance (Reserva Jubilación Patronal) respecto de los planes de prestaciones definidas, es el valor actual de la obligación por prestaciones definidas en la fecha del balance menos el valor razonable de los activos afectos al plan. La obligación por prestaciones definidas se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectado.



**INMOBILIARIA YOLAR**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**3.11. 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 contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

**3.12. 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.

**3.13. Participación a trabajadores**

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

**3.14. 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.

**3.15. 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.

## **INMOBILIARIA YOLAR**

### **Notas a los Estados Financieros (continuación)**

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

#### **3.16. 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.

#### **4. Gestión de riesgo financiero**

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión. Entre los principios de buena administración destacan los siguientes: Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente

Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.

Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos. Los principales riesgos de la empresa se derivan del desarrollo de su propia actividad y dentro de ésta, los principales aspectos a destacar son:

Política de calidad: Para garantizar la calidad de nuestros servicios la empresa cuenta con un sistema de control interno, mediante el comité de calidad, cumpliendo con los estándares de ética, normas de general aceptación.

Política Jurídica: En relación con los conflictos que pudieran surgir en relación con la actividad de la empresa, con los diversos agentes del mercado, laboral, tributario, es práctica habitual mantener una línea de solución a los conflictos por medio de la mediación. No obstante, y para prevenir riesgos por esos motivos, la empresa cuenta

**INMOBILIARIA YOLAR**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

con asesores jurídicos propios, que mantienen una actitud preventiva. Política de RRHH: La empresa cumple con el código laboral y disposiciones del Ministerio del Trabajo, motivando permanentemente al valioso elemento de Recursos Humanos, ha puesto a disposición de los empleados el reglamento de trabajo y de seguridad industrial.

**5 Instrumentos Financieros por categoría**

Los instrumentos financieros al 31 de Diciembre del 2015 y 2016, se conformaban se la siguiente manera:

|                                                 | al 31 de Diciembre del |                  |                  |              |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------|------------------|--------------|
|                                                 | 2015                   |                  | 2016             |              |
|                                                 | Corriente              | No corriente     | Corriente        | No corriente |
| Activos Financieros medidos al costo amortizado |                        |                  |                  |              |
| Efectivos en Caja Bancos                        | 40,847,48              | -                | 4.801,09         | -            |
| Deudores comerciales y otras cuentas            | 9.613,87               | -                | 41.703.43        | -            |
| <b>Total Activos Financieros</b>                | <b>50.461,35</b>       | <b>50.461,35</b> | <b>45.504,52</b> |              |

|                                                  | al 31 de Diciembre del |              |                  |              |
|--------------------------------------------------|------------------------|--------------|------------------|--------------|
|                                                  | 2015                   |              | 2016             |              |
|                                                  | Corriente              | No corriente | Corriente        | No corriente |
| Pasivos financieros medidos al costo             |                        |              |                  |              |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | -                      | -            | 18.800,00        | -            |
| Cuentas por pagar a entidades financieras        | 11.560.75              | -            | 1.429.87         | -            |
| <b>Total pasivos financieros</b>                 | <b>-</b>               |              | <b>20.229,87</b> | <b>-</b>     |

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se presenta por el importe al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre partes, de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación.

El efectivo en caja y bancos, deudores comerciales, cuentas por cobrar a entidades relacionadas, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, se aproximan al valor justo debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**INMOBILIARIA YOLAR**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**6 Efectivo y caja y Bancos**

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, el efectivo y equivalente en caja y bancos se conformaban de la siguiente forma:

|        | al 31 de Diciembre del |          |
|--------|------------------------|----------|
|        | 2015                   | 2016     |
| Caja   | -                      | -        |
| Bancos | 2,995.66               | 4.801,09 |
|        | 2,995.66               | 4.801,09 |

Al 31 de diciembre del 2015 y 2016, el efectivo en bancos corresponde principalmente a depósitos en cuentas bancarias del país, denominadas cuentas corrientes en dólares de los Estados Unidos de América, de libre disponibilidad.

**7 Impuestos por cobrar y pagar**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2016, los impuestos por cobrar y por pagar se conformaban de la siguiente manera:

|                               | al 31 de Diciembre del |      |
|-------------------------------|------------------------|------|
|                               | 2015                   | 2016 |
| Por pagar                     | -                      | -    |
| Impuesto a la renta por pagar | -                      | -    |
|                               | 8,326.56               |      |

**INMOBILIARIA YOLAR**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**8 Propiedad Planta y Equipo**

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2017, la propiedad planta y equipo estaban formados de la siguiente manera:

|                           | al 31 de Diciembre del |                  | % anual de depreciación |
|---------------------------|------------------------|------------------|-------------------------|
|                           | 2015                   | 2016             |                         |
| Edificios e Instalaciones | 113,938.89             | 113,938.89       | 5%                      |
| Muebles y Enseres         | 534.50                 | 534.50           | 10%                     |
| Depreciación Acumulada    | -                      | -                |                         |
|                           | 37,106.89              | -37,106.89       |                         |
|                           | <u>77,366.50</u>       | <u>77,366.50</u> |                         |

El movimiento de la propiedad, planta y equipo durante los periodos 2015 y 2016 como sigue:

|                        | al 31 de Diciembre del |                  |
|------------------------|------------------------|------------------|
|                        | 2015                   | 2016             |
| Saldos iniciales       | 113,938.89             | 113,938.89       |
| Adquisiciones          | -                      | -                |
| Depreciación Acumulada | -                      | -                |
|                        | 37,106.89              | 37,106.89        |
|                        | <u>76,832.00</u>       | <u>76,832.00</u> |

**INMOBILIARIA YOLAR**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**9.- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2016, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, se conformaban de la siguiente manera

|                                | al 31 de Diciembre del |        |
|--------------------------------|------------------------|--------|
|                                | 2015                   | 2016   |
| Impuesto a la Renta por pagar  | 2.727,45               | -      |
| Participación trabajadores     | 1.925,26               | -      |
| Obligaciones con el IESS       | 121.50                 | 121.50 |
| Otros por beneficios empleados | -                      | -      |
|                                | 15,321.81              | 121.50 |

**10 Patrimonio de los accionistas**

**(a) Capital Pagado**

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2016, el capital pagado estaba conformado por 2000 acciones de 1 dólar cada una .

**(b) Reserva Legal**

La ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10 % de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**(c) Aportes futuras capitalizaciones**

Los aportes para futuras capitalizaciones representan aportaciones de cuentas por pagar, propuestas y efectuadas por los accionistas y aceptadas por el gerente general de la compañía. En conformidad con las doctrinas de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, es potestad de la Junta de Accionistas, resolver capitalizar o devolver dichos aportes para futuras capitalizaciones. En el caso de que la resolución sea devolver esos valores, los mismos deberán ser registrados en el rubro de pasivo en el balance General.

**INMOBILIARIA YOLAR**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

11 Gastos Administrativos y de ventas.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2016, los gastos Administrativos y de ventas se encuentran conformados de la siguiente manera:

|                                             | al 31 de Diciembre del |                   |
|---------------------------------------------|------------------------|-------------------|
|                                             | 2015                   | 2016              |
| Personal                                    | 66,218.00              | 11.266,40         |
| Depreciaciones                              | 6,642.09               | 6.642,09          |
| Servicios profesionales                     | -                      | -                 |
| Transporte                                  | 2,341.64               | -                 |
| Suministros , Herramientas                  | 7,269.86               | 16.646,62         |
| Mantenimiento y Reparaciones                | 12,531.66              | 6.832,10          |
| Seguros                                     | 9,433.42               | 13.628,48         |
| Impuestos y Contribuciones                  | 2,050.86               | 1.795,89          |
| Servicios Básicos                           | 2,397.06               | 4.880,22          |
| Otros Gastos                                | 25,020.99              | 50.079,19         |
| <b>total gastos administrativo y ventas</b> | <b>133.905.58</b>      | <b>117.770,99</b> |

**12 Impuesto a la Renta**

**(a) Porcentaje del impuesto a la renta**

El impuesto a la renta se calcula para el ejercicio 2016 a la tasa del 22% y para el ejercicio 2016 al 25%, sobre utilidades tributables respectivamente. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades, la tasa del impuesto a la renta sería del 12%, sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

**INMOBILIARIA YOLAR**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**(b) Conciliación tributaria**

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los períodos finalizados al 31 de diciembre del 2016 y 2015.

|                                            | al 31 de Diciembre del |            |
|--------------------------------------------|------------------------|------------|
|                                            | 2015                   | 2016       |
| (pérdida) Utilidad contable                | 12,835.06              | -23.022,84 |
| (+) Gastos no deducibles                   | -                      | -          |
| (-) Participación Trabajadores 15%         | - 1,925.26             | -          |
| (-) Ingresos Exentos                       | -                      | -          |
| (+) Gastos aplicables por ingresos exentos | -                      | -          |
| (+) 15 % Aplicable a ingresos exentos      | -                      | -          |
| (-) Deducciones especiales                 | -                      | -          |
| <b>Utilidad Gravable</b>                   | <b>37,848.02</b>       | -          |
| Impuesto a la Renta                        | 8,326.56               | -          |
| (-) Retenciones en la fuente y Anticipos   | - 4,853.93             | -          |
| Impuesto por pagar                         | 3,472.63               | -          |

**13.- Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (12 de Abril del 2017), no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la compañía, generaran algún efecto importante sobre dichos estados financieros que no hayan sido revelados en los mismos.