

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO ECONOMICO – FISCAL AÑO 2017

A.- ASPECTOS LEGALES Y ESTATUTARIOS

La Compañía **INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.**, se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Ab. J. Antonio Haz Quevedo, el 30 de Julio de 1991, inscrita en el Registro Mercantil el 26 de Octubre de 1993.

El capital social inicial suscrito de la compañía es de US \$ 1,120.00

El plazo de duración de la presente compañía será de 50 años, por lo tanto vencerá el 26 de Octubre del 2043.

El objeto social en su aspecto relevante indica que "... la empresa se dedicará a la actividad de alquiler de bienes inmuebles."

La compañía estará dirigida y gobernada por la Junta General de Accionistas, y administrada por el Presidente y el Gerente General. La representación legal, judicial y extrajudicial está a cargo del Gerente General.

El Gerente General y el Presidente, serán elegidos por la Junta General de Accionistas para un período de cinco años en sus funciones y podrán ser reelegidos indefinidamente.

Dirección domiciliaria y otros datos de control

El RUC es: **0991275746001**

Expediente: **69323**

Dirección domiciliaria: **Capitán Nájera # 4021 y la 13 Esq.**

B.- ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA EMPRESA

La estructura orgánica de la empresa **INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.** al momento de nuestra gestión se encuentra, integrada de la siguiente manera:

GERENTE REPRESENTANTE LEGAL

Sr. Antonio Acosta Villao

PRESIDENTE

Sra. Sara Villao Pinto

NOMINA DE LOS ACCIONISTAS DE LA EMPRESA AL 31 -12-2017

ACOSTA VILLAO FREDDY XAVIER	50%	US \$ 560.00
ACOSTA VILLAO MERWIN ANTONIO	50%	US \$ 560.00

TOTAL

US \$ 1,120.00

C.- POLÍTICAS Y PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD

C.1.- BASES DE PRESENTACION

Los Estados Financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde el mes de Marzo del año 2000.

Los Estados financieros están preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de información Financiera para Pequeñas y medianas entidades NIIF para las PYMES, adoptadas por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004, publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006; esta entidad de control ratifico posteriormente la adopción de las NIIF en el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008, estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF en el Ecuador.

El cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF. En el año 2012 son los primeros Estados Financieros bajo NIIF siendo el periodo de transición el año 2011.

Los Estados Financieros preparados bajo NIIF para las PYMES, han sido formulados por los Administradores de la entidad con el objetivo de mostrar la imagen fiel del Estado de Situación Financiera, Estado del Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo.

C.2.- CONTROL INTERNO ADMINISTRATIVO

Los controles internos que la Compañía ha adoptado, para garantizar la confiabilidad de los registros contables y su veracidad, son validados en cada una de las transacciones financieras y administrativas por el Gerente General, concluyéndose que el control interno de la Empresa es razonable y por lo tanto proporciona validez y seguridad a las operaciones de la Empresa.

Dichas operaciones se las realiza observando y cumpliendo las disposiciones legales vigentes en el país, además todos los recursos puestos a disposición para el giro normal del negocio de **INMOBILIARIA ACOSVIL S.A.**, son utilizados al cumplimiento del objetivo social y a su mantenimiento.

C.3.- PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Cabe resaltar, que los Activos, Pasivos, Patrimonio, Ingresos y Egresos, no han sido ajustados por su composición, es decir no son susceptibles de cambios por ninguna eventualidad su valor en el futuro.

Los periodos contables coinciden con el año fiscal. La presentación de los estados financieros cumple con los requisitos de la práctica contable en general.

SISTEMA DE CONTABILIDAD

El Sistema de Contabilidad es computarizado y se denomina VANTAGE, cuya licencia y autorización ha sido debidamente comprada por la empresa. El estado de Resultados Integral está preparado a costos históricos.

C.4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Incluye dinero en efectivo, depósitos en bancos disponibles nacionales, que se mantienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo, el saldo al 31 de Diciembre del 2017 es como sigue:

Caja- Bancos	US \$ 222,32
--------------	--------------

C.5.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Se registra las transacciones entre partes relacionadas, la entidad revelará la naturaleza de la relación, el importe de las transacciones, el saldo pendiente, además las condiciones de las transacciones se respaldan y actúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otras de igual especie.

Otras Cuentas Por Cobrar	US \$ 58.794,60
--------------------------	-----------------

C.6.- CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR

La empresa durante el ejercicio de 2017 y, cumpliendo con la disposición expresa de la Ley de Control Tributario, procedió en forma ordenada a dar cumplimiento a las disposiciones fiscales relacionadas con los Impuestos que fueron retenidos producto de nuestros Ingresos, y los otros valores a nuestro favor.

Impuestos Retenidos (AÑO 2017)	US \$ 3.024,00
--------------------------------	----------------

Anticipo Pagado (AÑO 2016)	US “	791,06
Crédito Años anteriores	US “	4.032,30

C.7.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Se reconocen como propiedades, plantas y equipos todos aquellos bienes de propiedad de la entidad, que están destinadas al uso propio.

Estas propiedades, planta y equipo, se miden al costo histórico menos la depreciación acumulada.

La depreciación se carga al gasto para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal.

C.8.- RETENCIONES EN LA FUENTE

La empresa durante el ejercicio de 2017 y, cumpliendo con la disposición expresa de la Ley de Control Tributario, procedió en forma ordenada a dar cumplimiento a las disposiciones fiscales relacionadas con las retenciones de IVA y retenciones en la fuente, en compras y prestación de servicios varios. Los controles internos coinciden con los saldos contables e igualmente, los pagos de impuestos con los registros mantenidos por la empresa con los anexos transaccionales.

Cuentas por Pagar (SRI)	US \$	441,71
-------------------------	-------	--------

C.9.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El importe de Otras Cuentas por Pagar al 31 de Diciembre del 2017 que se provisiona por concepto de pago a empleados y al IESS.

Participación de Trabajadores	US \$	448,29
Cuentas por Pagar (IESS)	US “	81,89

C.10.- APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

A continuación detallamos los valores

Aportes para futura capitalización	US \$	29.846,06
------------------------------------	-------	-----------

C.11.- ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Cobros por Actividades de Operación

En el transcurso del período, la compañía realizó cobros por su actividad, por el valor de US \$ 11.080,27.

Pagos por Actividades de Operación

La empresa para cumplir con su objeto social estatutario, tuvo que adquirir bienes y servicios, los cuales ascendieron a US \$ 10.928,59.

C.12.APROBACION DE LA CONCILIACION DEL PATRIMONIO

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de INMOBILIARIA ACOSVIL S.A. celebrada el día 26 de Abril del 2018, aprobó unánimemente los Estados Financieros correspondiente al ejercicio económico que termino el 31 de Diciembre del 2017.



Ing. Marcela Chancay López

Contador General

RUC: 0920923901001