

**INMOBILIARIA RENDON Y SAMANIEGO - RYSCA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**EJERCICIO ECONOMICO 2018**

**IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.**

- **Nombre de la entidad:**  
INMOBILIARIA RENDON Y SAMANIEGO - RYSCA
- **Constitución:** La Compañía se constituyó en la República del Ecuador, Provincia del Guayas, Cantón Guayaquil, el 5 de febrero de 1996, según resolución de la Superintendencia de Compañías No. 8607 del 29 de diciembre de 1995.
- **Objetivo social:** Construcción de toda clase de viviendas vecinales o unifamiliares, así como de edificios, centros comerciales.
- **Domicilio principal:** Esta sociedad tiene como domicilio principal la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador pudiendo establecer sucursales, oficinas o agencias en cualquier parte del país y del exterior, tendrá un plazo de duración de cincuenta años.
- **Composición accionaria:**  
El capital social es USD \$1.388,00.

**RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

- **Periodo contable.**  
Los presentes Estados Financiera cubren los siguientes períodos:  
Estados de Situación Financiera por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2018.  
Estados de Resultados Integrales por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2017 y 2018.  
Estados de Flujo de Efectivo por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2017 y 2018  
Estado de Cambios en el Patrimonio por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2017 y 2018.
- **Bases de preparación.**  
Los Estados Financieros de la empresa INMOBILIARIA RENDON Y SAMANIEGO – RYSCA, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, (NIIF) que fueron adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías.

- **Moneda funcional y de presentación.**

La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

- **Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.**

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

- **Efectivo y equivalente de efectivo.**

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo el efectivo en caja y bancos sin restricciones e inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

- **Activos financieros.**

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 32 y 39 "Instrumentos Financieros – Presentación y Reconocimiento y Medición" son clasificados como activos financieros para préstamos y cuentas por cobrar, la Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Préstamos y partidas por cobrar:

Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados, son valorizadas a valor nominal.

Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

- **Activos por impuestos corrientes.**

Corresponden principalmente a anticipo de impuesto a la renta, crédito tributario (I.V.A.) retenciones en la fuente y anticipo de impuesto a la renta efectuadas por sus clientes; las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

- **Cuentas por pagar, comerciales y otras cuentas por pagar.**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable. Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como: anticipos de clientes, obligaciones patronales y tributarias son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal.

- **Baja de activos y pasivos financieros.**

- Activos financieros.

- Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o

- La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso.

- Pasivos financieros.

- Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

- **Provisiones.**

- La Compañía considera que las provisiones se reconocerán cuando:

- .1. La Compañía tenga una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
    - .2. Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
    - .3. El importe se ha estimado de forma fiable.

- Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

- **Impuesto a las ganancias.**

- El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada periodo contable. Los activos y pasivos por impuesto diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo del 22%.

- **Ingresos de actividades ordinarias.**

- Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por los servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la Compañía.

- Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- .1. El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;

- 2. sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- 3. el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- 4. los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

Los ingresos por actividades ordinarias de la Compañía están conformados por la facturación por los servicios prestados a diferentes instituciones privadas y gubernamentales.

- **Costos de producción y gastos administrativos**

Los costos de producción corresponden a: las remuneraciones del personal, pagos a terceras personas por trabajos realizados. Los gastos administrativos corresponden a pagos servicios básicos, remuneraciones del personal exclusivo para la administración de la empresa, y demás gastos relacionados.

- **Estado de Flujos de Efectivo.**

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

- **DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF.**

INMOBILIARIA RENDÓN Y SAMANIEGO - RYSCA ha realizado los trámites necesarios a fin de transformar en el aspecto contable bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

- **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO.**

Un resumen de la cuenta efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre 2017 y 2018 es el siguiente:

Cuenta	usd 2017	usd 2018
Banco Bolivariano	<u>429,49</u>	<u>2.105,48</u>
Total	<u>429,49</u>	<u>2.105,48</u>

#### **DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR**

Un detalle de las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2018 es el siguiente:

<b>Cuenta</b>	<b>usd 2017</b>	<b>usd 2018</b>
Cientes		
Relacionadas	5.019,80	18.037,97
Otros	<u>12.386,71</u>	
Total	<u>17.406,51</u>	<u>18.037,97</u>

#### **INVERSIONES:**

El saldo de la cuenta de inversiones al 31 de diciembre del 2017 y 2018 corresponde a inversiones realizadas por la compañía en otras compañías.

<b>Cuenta</b>	<b>usd 2017</b>	<b>usd 2018</b>
Club Vip Inversiones	1.991,20	1.991,20
Fideicomiso Howard J. Manta	5.705,40	5.705,40
Genecsacorp	<u>9.500,00</u>	
Total	<u>17.196,60</u>	<u>7.696,60</u>

#### **ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Un detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2017 y 2018 es el siguiente:

<b>Cuenta</b>	<b>usd 2017</b>	<b>usd 2018</b>
Crédito tributario IVA	<u>2.163,68</u>	<u>320,70</u>
Total	<u>2.163,68</u>	<u>320,70</u>

#### **PROPIEDAD, PLANTAY EQUIPOS:**

Un detalle y movimiento de la cuenta propiedad, planta y equipos al 31 de diciembre del 2017 y 2018 es como sigue:

El cargo a gastos por depreciación de la cuenta propiedad, mobiliario y equipos fue de 4245.70 al 31 de diciembre del 2017.

<b>Cuenta</b>	<b>usd 2017</b>	<b>usd 2018</b>
Costo oficina	255.107,14	255.107,14
Adecuaciones oficinas	14.090,78	14.090,78
Muebles y Enseres	8.585,46	9.298,85
Vehículo	<u>55.403,40</u>	<u>55.403,40</u>
Subtotal	333.186,78	333.900,17
(-) Depreciación acumulada PPE	<u>- 132.585,63</u>	<u>- 136.831,33</u>
Total	<u>200.601,15</u>	<u>197.068,84</u>

#### **ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDOS**

Un detalle de los activos por impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2017 y 2018 es el siguiente:

<b>Cuenta</b>	<b>usd 2017</b>	<b>usd 2018</b>
Crédito tributario i renta anterior	122,00	4.167,35
Crédito tributario i renta actual	4.045,35	2.000,57
<b>Total</b>	<b>4.167,35</b>	<b>6.167,92</b>

#### **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

Un detalle de las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2018 es el siguiente:

<b>Cuenta</b>	<b>usd 2017</b>	<b>usd 2018</b>
Proveedores	290,13	221,52
SRI por pagar	49,50	369,29
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	108,00	216,00
Participación empleados		124,31
Relacionados	6.000,00	
Instituciones financieras	2.377,46	419,76
<b>Total</b>	<b>8.825,09</b>	<b>1.350,88</b>

#### **CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS:**

Al 31 de diciembre 2017 y 2018 el saldo de cuentas por pagar a accionistas constituye préstamos realizados para pago a proveedores

<b>Cuenta</b>	<b>usd 2017</b>	<b>usd 2018</b>
Cuentas por pagar a accionistas	18.689,16	15.444,79
<b>Total</b>	<b>18.689,16</b>	<b>15.444,79</b>

#### **OTRAS CUENTAS POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2018 el saldo de otras cuentas por pagar constituye el valor entregado por garantía por contrato de arriendo de las oficinas del piso 8, edificio Banco Bolivariano.

<b>Cuenta</b>	<b>usd 2017</b>	<b>usd 2018</b>
Garantías arriendos	4.200,00	4.200,00
<b>Total</b>	<b>4.200,00</b>	<b>4.200,00</b>

#### **CAPITAL SOCIAL:**

El capital social de la compañía al 31 de diciembre 2016 y 2017 esta constituido por 1.388 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de USD\$1.00 cada una.

#### **RESERVA LEGAL:**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de que la

compañía entre en liquidación, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas operacionales.

#### **RESERVA FACULTATIVA:**

La junta general podrá acordar, la formación de un fondo adicional de reserva, para lo cual podrá destinar parte o la totalidad de las utilidades liquidadas anuales. Esta reserva esta a libre disposición de los accionistas.

#### **ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES:**

<b>Cuenta</b>	<b>usd 2017</b>	<b>usd 2018</b>
INGRESO POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.830,32	27.930,00
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS:	36.520,59	- 27.101,25
(PERDIDA) UTILIDAD EN OPERACIÓN	- 33.690,27	828,75
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS)</b>		
Otros ingresos	24.427,10	
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES Y DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>- 9.263,17</b>	<b>828,75</b>
Participación de trabajadores		- 124,31
(+) Gastos no deducibles		1.816,15
BASE IMPUESTO RENTA		2.520,59
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		
Impuesto a la renta		554,53
Anticipo impuesto a la renta mayor que impuesto a la renta del ejercicio		
(PERDIDA) UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>- 9.263,17</u>	<u>149,91</u>

#### **PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO A LA RENTA**

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del Impuesto a la Renta causado o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

- **CONTINGENTES.**

Al 31 de diciembre de 2017, 2018, a criterio de la Administración de la Compañía no mantiene vigentes demandas laborales o de otra índole significativa que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

- **SANCIONES.**

*De otras autoridades administrativas.*

No se han aplicado sanciones a la compañía INMOBILIARIA RENDON Y SAMANIEGO, RYSCA ni a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2018.

- **HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (marzo 30 de 2019), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

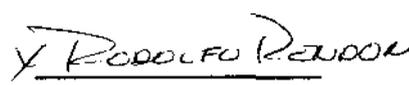
**APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros de la Compañía INMOBILIARIA RENDON Y SAMANIEGO RYSCA, al y por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido aprobados por la gerencia y serán presentados al directorio y Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

Elaborado por:

Aprobado:

  
Elena Mantilla Estrella  
Contadora

  
Arq. Rodolfo Rendón B  
Gerente General