

**Consultoría • Auditoría • Contabilidad • Recursos Humanos**

**INMOBILIARIA RYJ C. A.**

**Estados Financieros**

**31 de diciembre del 2013**

**(Con el Informe de los Auditores Independientes)**

**INMOBILIARIA RYJ C.A.**

**Estados Financieros**

**31 de diciembre del 2013**

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
<i>Informe de los Auditores Independientes</i>	3 - 4
<i>Estado de Situación Financiera</i>	5 - 6
<i>Estado de Resultados Integral</i>	7
<i>Estado de Cambios en el Patrimonio</i>	8
<i>Estado de Flujos de Efectivo</i>	9
<i>Notas a los Estados Financieros</i>	10 - 24

**Abreviaturas usadas:**

- US\$ - *Dólares de los Estados Unidos de América*
- NEC - *Normas Ecuatorianas de Contabilidad*
- NIC - *Normas Internacionales de Contabilidad*
- NIIF - *Normas Internacionales de Información Financiera*
- Compañía - *Inmobiliaria RYJ C.A.*

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de General de Accionistas de

### **INMOBILIARIA C.A.:**

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la **INMOBILIARIA RYJ C. A.** los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, y los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

#### ***Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros***

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de esos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

#### ***Responsabilidad de los Auditores***

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de Auditoría.

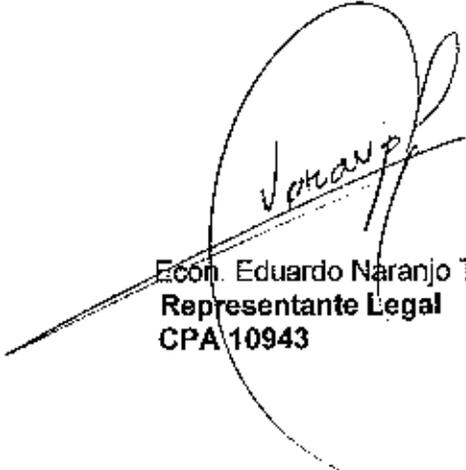
AUDITORIA  
CONSULTORIA  
CONTABILIDAD  
RECURSOS HUMANOS

**Opinión**

6. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la **INMOBILIARIA RYJ C. A.** al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Quito, 28 de febrero del 2014

Naranjo Holguin Consultores Cia. Ltda.  
RNAE – 357



Econ. Eduardo Naranjo T.  
Representante Legal  
CPA 10943

· AUDITORIA  
· CONSULTORIA  
· CONTABILIDAD  
· RECURSOS HUMANOS

**INMOBILIARIA RYJ C.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**  
(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>NOTAS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y Equivalentes de efectivo	3	69.531	70.356
Cuentas por cobrar comerciales	4	6.902	11.327
Otras Cuentas por Cobrar Corrientes		296	1.945
Anticipos	5	1.623	1.740
Impuestos Anticipados	6	6.029	6.472
<b>Total Activos corrientes</b>		<b>84.380</b>	<b>91.840</b>
 <b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad Planta y Equipo	7	1.418.073	1.416.188
(-) Depreciación Acumulada		-113.232	-80.511
(-) Deterioro Acumulado		-1.296	-1.296
<b>Total Propiedad y Equipo</b>		<b>1.303.545</b>	<b>1.334.381</b>
 Activos por impuestos diferidos	8	17.887	12.073
Documentos y cuentas por cobrar	9	35.085	38.886
<b>Total Activos No Corrientes</b>		<b>1.356.527</b>	<b>1.385.340</b>
 <b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1.440.907</b>	<b>1.477.179</b>

*Ver Notas a los Estados Financieros*

\_\_\_\_\_  
Sr. *Fausto Reinoso Jurado*  
**GERENTE**

\_\_\_\_\_  
Sra. *Yolanda Isabel Villa*  
**CONTADORA**

**INMOBILIARIA RYJ C.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**  
(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>NOTAS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><u>PASIVO</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Proveedores	10	54	830
Obligaciones con Instituciones Financieras		28	0
Impuestos por Pagar	11	2.299	2.797
Provisiones Sociales y Deudas al IESS	12	2.562	3.304
Otras Cuentas por Pagar	13	16.163	6.220
Porción corriente de provisiones por beneficios a empleados		2.595	1.162
Total Pasivos corrientes		<u>23.702</u>	<u>14.313</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTE</b>			
Anticipo de Clientes	14	25.126	30.211
Provisiones por beneficios a empleados	15	14.276	14.278
Total Pasivos No Corriente		<u>39.402</u>	<u>44.488</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u><b>63.104</b></u>	<u><b>58.801</b></u>
<b><u>PATRIMONIO NETO</u></b>			
Capital Social	16	10.000	10.000
Reserva Legal		5.000	5.000
Reserva de Capital		70.748	70.748
Otros Superávit Revaluación		149	149
Resultados Acumulados		-5.211	-27.280
Adopción NIIF's Por Primera Vez	17	1.330.481	1.352.550
Utilidad del Ejercicio	18	-33.363	7.212
Total Patrimonio		<u>1.377.804</u>	<u>1.418.379</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<u><b>1.440.907</b></u>	<u><b>1.477.179</b></u>

Ver Notas a los Estados Financieros

\_\_\_\_\_  
Sr. Fausto Reinoso Jurado  
**GERENTE**

\_\_\_\_\_  
Sra. Yolanda Isabel Villa  
**CONTADORA**

**INMOBILIARIA RYJ C.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**  
(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		187.876	188.269,88
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS:</b>			
Gastos de Ventas		67.160	49.899,33
Gastos de Administración		149.360	127.515,93
<b>TOTAL</b>		<b>216.520</b>	<b>177.415,26</b>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<b>-28.845</b>	<b>10.854,62</b>
<b>OTROS INGRESOS/GASTOS</b>			
Gastos Financieros		225	216,46
Ingresos no Operacionales		486	482,90
Gastos no Operacionales		200	42,99
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>18</b>	<b>-28.584</b>	<b>11.078,07</b>
15% Participación Trabajadores		0	1.661,71
Otras Rentas Exentas		5.824	6.088,78
<b>UTILIDAD ANTES IMP. A LA RENTA</b>		<b>-22.760</b>	<b>15.505</b>
Impuesto a la Renta		10.603	8.292,75
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>-33.363</b>	<b>7.212</b>

*Ver Notas a los Estados Financieros*

\_\_\_\_\_  
Sr. Fausto Reinoso Jurado  
**GERENTE**

\_\_\_\_\_  
Sra. Yolanda Isabel Villa  
**CONTADORA**

**INMOBILIARIA RYJ C.A.**

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

(Expresado en U.S. dólares)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	OTROS SUPERAVIT POR REVALUACION	RESULTADO ACUMULADO	ADOPCION NIIF'S POR PRIMERA VEZ	UTILIDAD DISPONIBLE	TOTAL PATRIMONIO
Saldo al 31 de diciembre del 2012	10.000	5.000	70.748	149	-27.280	1.352.550	7.212	1.418.379
Pago de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-7.212	-7.212
Ajustes	-	-	-	-	22.069	-22.069	-	0
Utilidad Bruta	-	-	-	-	-	-	-33.363	-33.363
Pago Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-	-	0
Saldo al 31 de diciembre del 2013	10.000	5.000	70.748	149	-5.211	1.330.481	-33.363	1.377.804

\_\_\_\_\_  
Sr. Fausto Reinoso  
Jurado  
GERENTE

\_\_\_\_\_  
Sra. Yolanda Isabel Villa  
CONTADORA

**INMOBILIARIA RYJ C.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
(Expresado en U.S. Dólares)

<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	-825
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	6.387
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>192.566</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	192.543
Otros cobros por actividades de operación	24
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>185.903</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	108.185
Pagos a y por cuenta de empleados	-77.293
Otros pagos por actividades de operación	-425
Dividendos recibidos	486
Otras entradas (salidas) de efectivo	-762
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>0</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>-7.212</b>
Dividendos pagados	-7.212
<b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>0</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>-825</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>70.350</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>69.531</b>
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>-28.584</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>22.153</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	32.721
Ajustes por gastos en provisiones	35
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-10.603
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>12.818</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	4.091
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	1.349
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	340
(Incremento) disminución en otros activos	2.138
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	8.516
Incremento (disminución) en beneficios empleados	478
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	-4.563
Incremento (disminución) en otros pasivos	-129
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>6.387</b>

\_\_\_\_\_  
Sr. Fausto Reinoso Jurado  
**GERENTE**

\_\_\_\_\_  
Sra. Yolanda Isabel Villa  
**CONTADORA**

## **1. ANTECEDENTES Y ENTORNO ECONÓMICO**

### **a. Antecedentes**

La Inmobiliaria RYJ C.A., se constituye mediante escritura pública del 26 de abril de 1982 y su objeto social es de dedicar a la compra venta de toda clase de inmuebles, así como el arrendamiento de los mismos, o subarrendar, celebrar contratos de asociación con otras empresas que se dedican a la misma actividad.

### **b. Entorno económico**

El crecimiento sostenido del PIB, el desempeño del sector financiero y la disminución en el desempleo y el mejoramiento del país en ciertos indicadores como ambiente macroeconómico, salud y acceso a educación primaria. Los principales indicadores macroeconómicos se mantienen estables. La inflación acumulada del año 2013 cerró en 2.7%, sufriendo una deceleración con relación al año pasado (4.16%). La tasa de interés Activa se ubicó en el 8.17% y la Pasiva el 4.53%.

### **c. Índices de precios al Consumidor**

La variación del porcentaje anual del Índice de Precios al Consumidor de los últimos cinco años preparados por el INEC es el siguiente:

Año Terminado	Variación Porcentual
2009	5%
2010	3%
2011	5%
2012	4%
2013	3%

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera<sup>1</sup>: Primera Adopción ("NIIF 1"), estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013 aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

### **a) Base de Preparación**

Declaración de cumplimientos -

Los presentes estados financieros de la Inmobiliaria RYJ C.A. al 31 de diciembre de 2013, se encuentran preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC) por sus siglas en inglés (IASB); las que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La elaboración de los estados financieros adjuntos, en conformidad con las NIIF, requieren que la gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones que puedan afectar los importes registrados de los activos y pasivos, la exposición de los activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de los ingresos y gastos registrados correspondientes a los ejercicios informados. Los resultados finales podrían diferir respecto de estas estimaciones.

*Nuevas Normas y Modificaciones Efectivas desde el 2011 relevantes para la Inmobiliaria RYJ C.A.*

**NIIF 9 "Instrumentos financieros"**

En noviembre 2009, el CNIC emitió la NIIF 9 "Instrumentos financieros" que establece principios para la exposición de activos financieros simplificando su clasificación y medición.

Esta interpretación es aplicable para los períodos anuales iniciados en o a partir del 1 enero de 2013. Su aplicación anticipada está permitida.

*Nuevas Normas, Interpretaciones y Modificaciones a las Normas Publicadas que aún no son de Aplicación Efectiva y que no fueron Adoptadas Anticipadamente.*

**b) Base de Medición –**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

**c) Moneda Funcional y de Reporte –**

La NIIF 21 (revisada) define la moneda funcional como la moneda del contexto económico primario en el cual opera la entidad.

Los estados financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

**d) Uso de Estimaciones y Supuestos –**

La preparación de los estados financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la administración efectúe un número de juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que estos hayan sido revisados y cualquier otro período futuro que estos afecten.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Provisiones por beneficios a empleados:** Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

- **Impuesto a la renta:** La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

*Actualizaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera*

En mayo 2010, el CNIC emitió "Actualizaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera" por las cuales modificó varias de las normas de contabilidad internacionales. Las entidades deberán aplicar estas modificaciones por los períodos anuales iniciados desde el o con posterioridad al 1 de enero de 2011. No se permite la aplicación de forma anticipada para compañías que preparan sus estados financieros consolidados de acuerdo a las NIIF.

**e) Efectivo y Equivalente de Efectivo -**

Las partidas que conforman el efectivo y equivalentes de efectivo se registran a su valor de cotización que se aproxima a su valor razonable. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, ha definido como efectivo y equivalentes de efectivo:

- El saldo disponible de caja y bancos
- Los instrumentos financieros de alta liquidez con vencimientos de hasta 90 días.

**f) Crédito por ventas -**

Los créditos por venta y otros créditos son reconocidos inicialmente al valor razonable, generalmente el monto de la factura original. La Compañía analiza sus cuentas por cobrar por ventas en forma periódica y cuando tiene indicios de ciertas dificultades de pago por la contraparte o de incapacidad para cumplir sus obligaciones la Compañía reconoce una provisión para cuentas de dudoso cobro se incrementa mediante provisiones con cargo a los resultados del período y se disminuye por los castigos de las cuentas consideradas irrecuperables.

**g) Propiedad, Planta y Equipo -**

*Reconocimiento y medida*

La propiedad, planta y equipo están valorados al costo menos la depreciación y amortización acumuladas, excepto por los terrenos, edificios, maquinaria y vehículos que son revaluados al valor razonable o costo atribuido y se reconoce en resultados acumulados.

Los pagos por reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil, se cargan a gastos según se incurren, mientras que las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan.

*Depreciación*

El gasto por la depreciación de la propiedad, planta y equipo se registra con cargo a las operaciones del período y es calculado mediante el método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, utilizando las siguientes tasas que se consideran apropiadas para depreciar el valor de los activos en función de la vida útil estimada:

<u>Activo</u>	<u>Vida Útil</u> <u>(años)</u>
Edificios	20
Equipo de oficina	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5

**h) Impuesto sobre la Renta**

El impuesto sobre la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en el estado de resultados excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocida en el patrimonio o en otras utilidades.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% año 2013 de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta.

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.

**Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

**i) Beneficios a Empleados.-**

- Reserva para Jubilación Patronal.- La reserva y los costos del período de prima de antigüedad son calculados por un actuario independiente utilizando tasas de interés reales para la valuación de la reserva, mediante el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y reconocidos por la Compañía de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación patronal a todos los empleados que hayan cumplido un tiempo de servicio entre 20 y 25 años en una misma institución.

- Reserva para Bonificación por Desahucio.- El Código del Trabajo de la República del Ecuador también establece que en los casos en que la relación laboral termine por desahucio o despido intempestivo, el empleador deberá indemnizar al trabajador con el equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio.

La Compañía no estableció una provisión por este concepto para el ejercicio 2012.

**j) Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos provenientes de las actividades de la empresa se registran al valor razonable. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente en la forma de un acuerdo de venta ejecutado, que los riesgos y beneficios de la propiedad han sido transferidos al comprador, la recuperación de la consideración es probable, los costos asociados y a las posibles devoluciones de bienes puedan ser estimados con suficiente fiabilidad.

**m) Reconocimiento de Costos y Gastos -**

Los costos y gastos se reconocen por el método devengado.

**n) Gastos Financieros -**

Son registrados mediante el método de acumulación, incluye todos los costos asociados con el gasto por interés y comisiones bancarios.

**ñ) Participación de los Trabajadores en las Utilidades -**

La Compañía 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 del Trabajo de la República del Ecuador.

**Estado de flujos de efectivo**

El estado de flujos de efectivo considera los movimientos del efectivo, realizados en cada ejercicio fiscal, determinado mediante el método directo, para lo cual se aplican los siguientes criterios:

**Flujo de efectivo de entradas y salidas.** - El efectivo mantenido en caja, depósitos en cuentas corrientes e inversiones a plazo inferior a tres meses, de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

**Flujo de efectivo en actividades de operación.**- Constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios y desembolsos de efectivo, relacionados con la explotación de las actividades propias del giro del negocio, así como también de otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.

**Flujo de efectivo en actividades de inversión.**- Constituyen adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

**Flujo de efectivo en actividades de financiamiento.**- Relacionadas con aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

### 3. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO**

Un detalle del Efectivo y Equivalente de Efectivo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Cajas Chicas</i>	300	300
<i>Banco del Pichincha</i>	0	10.424
<i>Bancos de Guayaquil</i>	69.231	59.632
<b><i>Saldo al 31 diciembre</i></b>	<b>69.531</b>	<b>70.356</b>

### 4. **CUENTAS POR COBRAR**

Un detalle de los créditos por venta al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>Ref</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Clientes</i>	A	7.141	11.556
<i>Interés Implícito</i>		24	0
<i>(-) Provisión Cuentas Incobrables</i>		-263	-228
<b><i>Saldo al 31 diciembre</i></b>		<b>6.902</b>	<b>11.327</b>

A Detalle de saldo de clientes año 2013:

**INMOBILIARIA RYJ C. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
31 de diciembre del 2013

<b>Ciente</b>	<b>Saldo</b>
Consejo de Participación y ciudadanía	392
Falconi Aguirre	554
Edwin Velasco	2
Edwin Velasco	221
Javier Hidalgo	2.520
Dra. Miryam Montoya	430
Constanza Mojica	1.129
Telystore	349
Telydata	8
Telydata	395
Tania Pazmiño	646
Marjorie Montoya	497
<b>TOTAL</b>	<b>7.141</b>

**5. ANTICIPOS**

Un resumen de la cuenta Anticipo Proveedores al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>Ref</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Anticipo a Proveedores</i>	<b>B</b>	400	740
<i>Otros Anticipos entregado</i>	<b>C</b>	1.223	1.000
<b>Saldo al 31 diciembre</b>		<b>1.623</b>	<b>1.740</b>

Detalle de las referencias de Anticipos:

<b>Detalle</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b><u>B Anticipo a Proveedores</u></b>		
Dr. Fernando King	200	200
Héctor Gualotuña	200	200
Cámara de Comercio Quito	0	340
	<b>400</b>	<b>740</b>
<b><u>C Otros Anticipo Entregados</u></b>		
Alexandra Rodríguez (Liquidación Haberes)	1.000	1.000
S02 CPCCS Reembolso Gastos Servicios Básicos	40	0
Ofc302 Bco Pichincha Reembolso Gastos	68	0
Ofc304 Bco Pichincha Reembolso Gastos	115	0
	<b>1.223</b>	<b>1.000</b>

**INMOBILIARIA RYJ C. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
 31 de diciembre del 2013

**6. IMPUESTOS ANTICIPADOS**

Un resumen de los Impuestos Anticipados al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Crédito Tributario Impuesto Renta	6.018	6.472
Crédito Tributario IVA	11	0
<b>Saldo al 31 diciembre</b>	<b>6.029</b>	<b>6.472</b>

**7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Un resumen de la propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2012</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Reclasif.</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2013</u>	<u>%</u> <u>Deprec</u>
<b>Costo:</b>							
<i>No Depreciables</i>							
Terranos	334.880					334.880	
<i>Depreciables</i>							
Edificios	1.058.471					1.058.471	5%
Instalaciones	5.000	686				5.686	10%
Muebles y enseres	3.042					3.042	10%
Maquinaria y equipo	6.469					6.469	10%
Equipo de computación	8.269	1.200				9.469	33%
Repuestos y herramientas	58					58	10%
<b>Total Costo</b>	<b>1.416.188</b>	<b>1.886</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.418.073</b>	
<b>Menos:</b>							
Depreciaciones Acumuladas	-80.511	-32.721				-113.232	
Deterioro Acumulado	-1.296					-1.296	
<b>Propiedad y Equipos Neto :</b>	<b>1.334.381</b>					<b>1.303.545</b>	

**8. ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO**

Movimiento de la Activo por Impuesto Diferido

<u>Detalle</u>	<u>Saldo</u>
Saldo Impuesto Diferido 31-12-12	12.073
Ajuste 2013 Impuesto Diferido Renta	5.824
<b>TOTAL</b>	<b>17.897</b>

**INMOBILIARIA RYJ C. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
 31 de diciembre del 2013

**9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de los Documentos y Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2013 se detalla a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>Ref.</u>	<u>Saldo 31-12-2012</u>	<u>(-)Pagos Realizados</u>	<u>Saldo Final 31-12-2013</u>	<u>Interés implícito 31-12-2012</u>	<u>(-)Pagos Realizados 2013</u>	<u>Saldo Interés implícito al 31-12-2013</u>	<u>Total</u>
Isabel Reinoso		4.265		4.265	3.729	881	2.848	7.112
René Reinoso		4.328		4.328	3.784	838	2.946	7.274
Vinicio Reinoso		5.637		5.637	4.929	882	4.047	9.684
Marcelo Reinoso		5.877		5.877	5.139	0	5.139	11.016
René Reinoso		877	877	0	324	324	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>D</b>	<b>20.983</b>	<b>877</b>	<b>20.106</b>	<b>17.904</b>	<b>2.925</b>	<b>14.979</b>	<b>35.085</b>

**D** Estos valores son saldos de ejercicios anteriores al periodo auditado

**10. PROVEEDORES**

Un resumen de los proveedores al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Diners Club	0	779
Rocio Castillo	28	28
Valeria Pazmiño	23	23
Imagen Color Cia. Ltda.	3	0
<b>Saldo al 31 diciembre</b>	<b>54</b>	<b>830</b>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de cuentas por pagar se origina por la compra de bienes y servicios para el desarrollo de las actividades operativas de la Compañía, es a la vista y no devenga intereses.

**11. IMPUESTOS POR PAGAR**

Los saldos de los Impuestos por Pagar están conformados de la siguiente forma:

**INMOBILIARIA RYJ C. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
31 de diciembre del 2013

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>IVA en Ventas por Pagar</i>	0	877
<i>30% Retención Fte. IVA</i>	4	3
<i>70% Retención Fte. IVA</i>	168	9
<i>100% Retención Fte. IVA</i>	1.004	173
<i>10% Ret. Fte. Rta. Honorarios</i>	811	144
<i>2% Ret. Fte. Rta. Serv.Soc</i>	33	11
<i>2% Ret .Fte.Rta. Aplicar</i>	46	3
<i>1% Ret. Fte. Rta. Trans</i>	9	4
<i>Imp. Rta. Rel.Dependencia</i>	224	1.573
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>2.299</b>	<b>2.797</b>

**12. PROVISIONES SOCIALES Y DEUDAS AL IESS**

Un detalle de Provisiones Sociales y deudas al IESS al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Aporte Individual</i>	520	175
<i>Aporte Patronal</i>	0	227
<i>Fondos de Reserva</i>	201	107
<i>Decimo Tercer Sueldo</i>	313	107
<i>Decimo Cuarto sueldo</i>	648	462
<i>Vacaciones</i>	880	565
<i>15% Participación Trabajadores</i>	0	1.662
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>2.562</b>	<b>3.304</b>

**13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de Otras Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Dividendos por pagar</i>	4.128	4.128
<i>Cuentas por pagar diversas/relacionadas</i>	2.218	2.091
<i>Anticipos de clientes</i>	523	0
<i>Otros Pasivos corrientes</i>	9.294	0
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>16.163</b>	<b>6.220</b>

**14. ANTICIPO DE CLIENTES**

El detalle de la Cuenta Anticipo de Clientes al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Patricia Montoya	130	0
Marcelo Guerrero	2.000	2.000
Jorge Granda	2.000	2.000
Edwin Velasco	2.000	2.000
Omar Buslamante	870	870
Germania Montoya	600	600
Infonet C.L.	0	940
Tupiza y Holguín Asociados	564	564
Xavier Herrera	1.740	1.740
Telystore	730	0
Puntonet S. A.	3.136	3.136
Fundación Sembrar	0	1.870
Dalton Bacipalupa	0	706
Banco del Pichincha	1.200	1.200
Miguel Contreras	1.046	1.046
Omatic Ecuador C.L.	1.100	1.100
Telydata C. L	0	1.030
Xploramundo	1.160	1.160
Tania Pazmiño	600	600
Nexostalent S. A.	0	1.400
Constanza Mojica	1.700	1.700
<b><u>GARANTIAS POR LIQUIDAR</u></b>		
Ecuatempus S. A.	1.300	1.300
Spripromo S. A.	1.100	1.100
Lucia Gonzales	675	675
Myrian Montoya	470	470
Negocios & Estrategias S. A.	670	670
Pablo Zapata	208	208
Victor Paredes	126	126
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>25.128</b>	<b>30.211</b>

**15. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

De conformidad con las disposiciones del Código de Trabajo la República del Ecuador, los empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma institución, tendrán derecho a la jubilación patronal; y, en aquellos

casos en los cuales el empleado haya prestado sus servicios entre 20 y 25 años, el beneficio se reconocerá en forma proporcional. Además, el Código de Trabajo establece que en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el empleado, el empleador bonificará al empleado con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma institución.

Un resumen del valor actual de las reservas matemáticas actuariales de Jubilación Patronal y Desahucio al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Porción Corriente</i>		
Jubilación Patronal	1.874	892
Desahucio	721	270
<b>Total Porción Corriente</b>	<b>2.595</b>	<b>1.162</b>
<i>Porción No Corriente</i>		
Jubilación Patronal	11.344	11.493
Desahucio	2.932	2.932
<b>Total Porción No Corriente</b>	<b>14.276</b>	<b>14.425</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>16.871</b>	<b>15.587</b>

## 16. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

### Capital Social

Al 31 de diciembre del 2013, el capital social de la Compañía está constituido por 10.000 acciones con un valor nominal de USD 0,04 cada una, y su composición es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Capital Total</u>	<u>Número de Acciones</u>
Pazmiño Reinoso Iván Estuardo	\$ 3,20	80
Reinoso Cedeno Mayra Afexandra	\$ 2.450,00	61.250
Reinoso Jurado Elvia Isabel	\$ 2.496,80	62.420
Reinoso Jurado Fausto Vinicio	\$ 50,00	1.250
Reinoso Jurado Galo Marcelo	\$ 2.500,00	62.500
Reinoso Jurado Jorge René	\$ 2.375,00	59.375
Reinoso Jurado Mónica Vanessa	\$ 125,00	3.125
<b>Total al 31 de diciembre</b>	<b>10.000,00</b>	<b>250.000</b>

### Reserva Legal y Utilidades Disponibles

De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta

a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en las operaciones.

**17. ADOPCION NIIF'S POR PRIMERA VEZ**

El año 2012 fue el año de implementación de las NIIF's en la Inmobiliaria RYJ, para dicha implementación se realizaron varios ajustes dando un total de USD \$22.069.08 los cuales se afectaron directamente a la cuenta de Resultados Acumulados. Según asesoramientos de la Superintendencia de Compañías estos valores debían ser registrados a la cuenta Adopción NIIF'S por primera vez, por lo que en el año 2013 se corrige el error y se deja con saldos reales tanto la cuenta Resultados Acumulados USD \$5.211,04 (Perdidas), como la cuenta Adopción NIIF'S por primera vez USD \$1'330.480,77.

**18. UTILIDAD DEL EJERCICIO**

Las partidas que afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía, para propósitos de determinación del gasto por impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 fueron las siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>Ref.</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad Bruta	E	-28.584	11.078
(-) 15% Participación Trabajadores		0	1.662
<b>Utilidad antes de Impuesto a la Renta</b>		<b>-28.584</b>	<b>9.416</b>
Gastos No Deducibles		78.779	26.839
<b>Utilidad Gravable</b>		<b>48.195</b>	<b>36.055</b>
(-) Impuesto a la Renta		10.603	8.293
<b>Utilidad Neta</b>		<b>-39.187</b>	<b>1.124</b>
Otras Rentas Exentas (Imp. Diferidos)		5.824	6.089
<b>Perdida ó Utilidad disponible para Distribución</b>		<b>-33.363</b>	<b>7.212</b>

E La pérdida de USD \$28.584 que presenta la inmobiliaria al 31 de diciembre del 2013 incluye un gasto por depreciación en la aplicación de NIIF's de USD\$ 26.473.

A partir del 2010 los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas por compañías nacionales a personas naturales son considerados como ingresos gravados para la determinación de la base de cálculo del impuesto a la renta. Adicionalmente, los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas a personas naturales o jurídicas domiciliadas en paraísos fiscales o países de menor imposición tributaria, son consideradas como ingresos de fuente ecuatoriana y, por consiguiente, están sujetas a retención en la fuente del impuesto a la renta. Además, que cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, se

considerará dividendos o beneficios anticipados por la sociedad y, por consiguiente, ésta deberá efectuar la retención en la fuente que corresponda sobre su monto.

El anticipo del impuesto a la renta a partir del ejercicio 2010 constituye el impuesto mínimo a pagarse con concepto de impuesto a la renta.

#### **19. CODIGO DE LA PRODUCCION, COMERCIO E INVERSIONES:**

Mediante Código de la Producción, Comercio e Inversiones publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre del 2010, se establecieron ciertos incentivos de carácter tributario que incluyen reformas aplicables a la normativa fiscal ecuatoriana a partir del periodo fiscal 2011. Entre estas reformas podemos mencionar las siguientes:

- Se establece que a partir del ejercicio fiscal 2011, los empleadores que sean sociedades o personas naturales obligadas a llevar contabilidad, que al final del periodo fiscal fueren utilidades, que hayan pagado en dicho ejercicio un anticipo de impuesto a la renta inferior a la utilidad y que no hubieren pagado a todos sus trabajadores un monto igual o superior al salario digno mensual, deberán calcular una compensación económica obligatoria adicional que será pagada como aporte para alcanzar el Salario Digno, únicamente a favor de aquellos trabajadores que durante el año hubieran percibido un salario inferior a dicho salario; misma compensación que será considerada como gasto deducible del impuesto a la renta para el empleador y como un ingreso exento para el trabajador que lo perciba.
- Se establece que las nuevas sociedades que se constituyan con el objetivo de realizar nuevas inversiones productivas gozarán de una exoneración del impuesto a la renta durante cinco años contados desde el primer año en que las nuevas inversiones generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, siempre que estas inversiones se ubiquen dentro de sectores económicos considerados prioritarios por el Estado.
- Se establece que las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y dos por ciento (22%) sobre su base imponible y gozarán de una exoneración del 10% sobre las utilidades que sean objeto de reinversión. Para este efecto a partir del ejercicio fiscal 2011 la tarifa del impuesto a la renta será del 24% y se reducirá un 1% anual hasta el tope del 22% establecido.
- Se establece que las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades estarán sujetas al pago del anticipo de impuesto a la renta después del quinto año de operación efectiva.

#### **20. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y hasta la fecha de emisión de este informe (28 de febrero del 2014) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la

*Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos y que requieran ser revelados en el mismo o en sus notas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.*

**21. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Socios y la Junta General para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General sin modificaciones.

---