
INMOBILIARIA RYJ C. A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2017-2016

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

INMOBILIARIA RYJ C.A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2017

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

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de INMOBILIARIA RYJ C.A., los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2017, y los estados contextos de resultados, de cambios en el patrimonio 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.

Bases para la Opinión

2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente la situación financiera de INMOBILIARIA RYJ C.A., al 31 de diciembre del 2017, 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 – NIIF.

Fundamento de la Opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía, y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con los requerimientos de ética aplicables. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

4. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de esos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno determinado por la administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error materiales, debido a fraude o error.
5. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas para catalogarla como tal, y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
6. La administración de la Compañía, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera.

— AUDITORES

— CONSULTORIA

— CONTABILIDAD

— REVISIÓN DE LOS RESULTADOS

Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

7. Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, pueda preverse razonablemente, que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.
8. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA's, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional a lo largo de la auditoría.
 - 8.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones erróneas materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor de aquel resultante de un error, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión o la anulación del control interno.
 - 8.2. Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
 - 8.3. Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones realizadas por la Administración.
 - 8.4. Nuestra responsabilidad también fue concluir sobre el uso adecuado de la Administración de las bases contables de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras puedan causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
 - 8.5. Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y, si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.
9. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otras cuestiones el alcance y el momento de la realización de la Auditoría que fueron planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

AUDITORIA

CONSULTORIA

CONTABILIDAD

FORMACION HUMANA

CONSULTORES
NARANJO HOIQUIN CIA. LTDA.

Asunto de Énfasis

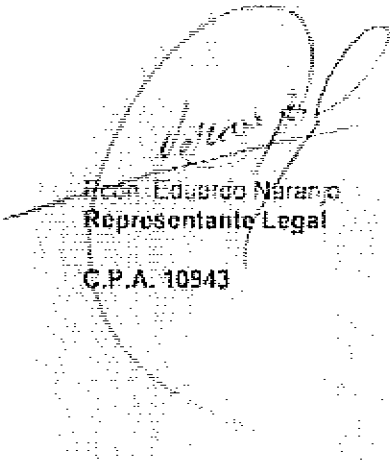
10. Es importante mencionar que los estados financieros de **INMOBILIARIA RYJ C.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 fueron presentados bajo la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros requerimientos Legales y Reglamentarios

11. Las opiniones sobre informaciones financieras, información complementaria sobre cuentas y operaciones, prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de delitos y cumplimiento de obligaciones tributarias, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, la Compañía **INMOBILIARIA RYJ C.A.**, presentó una declaración juramentada ante la Unidad de Análisis Financiero - UAF, en la que se resuelve que la **Inmobiliaria Ryj C.A.** no se considera como sujeto obligatorio a reportar a la Unidad de Análisis Financiero - UAF, según oficio No. UAF-DAJ-DO-2014 del 09 de julio de 2014.

Quito, 26 de marzo del 2018

Consultores Naranjo Hoiquin Cia. Ltda
S.C. RNAE - 357


Edoardo Naranjo
Representante Legal

C.P.A. 10943

ANULADO

CONTABILIDAD

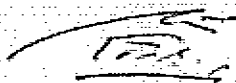
CONTABILIDAD

RENTAS Y GANANCIAS

INMOBILIARIA RYJ C.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Expresado en U.S. Dólares)

<u>ACTIVOS</u>	NOTAS	2017	2016
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de efectivo	3	61.951	67.961
Cuentas por Cobrar Comerciales	4	31.415	24.430
Otras Cuentas por Cobrar		257	357
Anticipos	5	11.945	7.398
Impuesto Anticipados	6	12.237	8.918
Total Activos corrientes		117.804	109.063
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad Planta y Equipo	7	1.438.183	1.425.923
(-) Depreciación Acumulada	7.1	(156.887)	(137.098)
(-) Deterioro Acumulado		(1.296)	(1.296)
Total Propiedad y Equipo		1.280.000	1.287.528
Activo por Impuestos Diferidos	8	27.221	24.890
Documentos y Cuentas por Cobrar	9	35.085	35.085
Total Activos no corrientes		62.306	69.975
TOTAL ACTIVOS		1.460.111	1.456.667

Ver Notas a los Estados Financieros



Ing. Iván Pazmiño Reinoso
GERENTE



Lic. Yolanda Isabel Villa
CONTADORA

INMOBILIARIA RYJ C.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Expresado en U.S. Dólares)

PASIVOS	NOTA	2017	2016
PASIVOS CORRIENTES			
Proveedores	10	579	108
Impuestos por Pagar	11	1.118	1.197
Provisiones Sociales y Deudas al IESS	12	5.436	5.542
Otras Cuentas por Pagar	13	9.649	8.763
Total Pasivos corrientes		16.781	15.610
PASIVOS NO CORRIENTE			
Garantías de Arriendo	14	25.764	23.364
Provisiones por beneficios a empleados	15	22.569	21.995
Total Pasivos No Corriente		48.333	45.359
TOTAL PASIVOS		65.114	60.969
PATRIMONIO NETO	16		
Capital Social	16.1	10.000	10.000
Reserva Legal	16.2	5.000	5.000
Reserva Capital		70.748	70.748
Ganancia o Pérdida Actuariales		56	(790)
Pérdidas Acumuladas		(22.697)	(22.697)
Utilidades Acumuladas	16.3	-	2.137
Adopción NIIF'S por primera vez		1.330.481	1.330.481
Utilidad del Ejercicio	17	1.408	719
Total Patrimonio		1.394.996	1.395.698
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.460.110	1.456.667

Ver Notas a los Estados Financieros



Ing. Iván Pazmiño Reinoso
GERENTE



Lic. Yolanda Isabel Villa
CONTADORA

INMOBILIARIA RYJ C.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017-2016
(Expresado en U.S. Dólares)

	2017	2016
ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	(6.010)	7.001
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9.184	18.043
Clases de cobros por actividades de operación	209.783	221.350
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	209.783	221.350
Clases de pagos por actividades de operación	(193.399)	(184.733)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(191.912)	(182.801)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(2.087)	(1.852)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(6.600)	(10.574)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(12.260)	(7.962)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(12.260)	(7.962)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(2.934)	(1.080)
Pago de Dividendos	(2.137)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(797)	(1.080)
DE EFECTIVO		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(8.010)	7.001
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	67.961	60.959
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	61.951	67.961
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	5.434	9.636
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	23.731	21.037
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	19.786	18.812
Ajustes por gastos en provisiones	1.612	2.225
Ajuste por gasto de impuesto a la renta y participación trabajadores	2.331	(0)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(18.981)	(14.529)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(7.177)	(1.039)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	100	1.481
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(4.547)	4.519
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	471	235
(Incremento) disminución en otros activo	(3.319)	-
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	953	(6)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(2.037)	(1.652)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	2.400	(5.625)
Incremento (disminución) en otros pasivos	(6.786)	(12.040)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9.184	18.043



Ing. Iván Pazmiño Reinoso
GERENTE



Lic. Yolanda Isabel Villa
CONTADORA

INMOBILIARIA RYJ C. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2017

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.

La compañía al 31 de diciembre de 2017, ejecutó sus operaciones comerciales de acuerdo a su objeto social.

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 2017 cerró en -0.20%.

c. Índices de precios al Consumidor

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

Año	Terminado
Terminado	Porcentual
2013	4,00%
2014	5,13%
2015	-0,81%
2016	0,77%
2017	-0,20%

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 Financiera1: Primera Adopción ("NIIF 1"), estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017 aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

a) Base de Preparación

Declaración de cumplimiento -

Los presentes estados financieros de la Inmobiliaria RYJ C.A. al 31 de diciembre de 2017, 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 efectuó 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 cifra de los ingresos y gastos registrados correspondientes a los ejercicios informados. Los resultados finales podrían diferir respecto de estas estimaciones.

INMOBILIARIA RYJ C. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2017

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 periodos anuales iniciados en o a partir del 1 enero de 2015. 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 periodo 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 periodos 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 periodo y se disminuye por los castigos de las cuentas consideradas irre recuperables.

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
Instalaciones	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 2017 de las utilidades gravables.

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.

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 periodo 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.

j) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos provenientes de las actividades de la empresa se valoran al valor razonable de la consideración recibida o por recibir, neto de devoluciones, descuentos comerciales. 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.

INMOBILIARIA RYJ C. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2017

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. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO

Un detalle del Efectivo y Equivalente de Efectivo al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>Ref.</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cajas Chicas		300	300
Banco de Guayaquil	(i)	6.396	20.780
Banco Pichincha		25.262	16.888
Banco Internacional	(ii)	29.993	29.992
Saldo al 31/12/2017		61.951	67.961

(i).- En la cuenta bancaria de Guayaquil como Banco Internacional, se realiza el depósito de las garantías por concepto de arriendo.

4. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de los créditos por venta al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>Ref.</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	(i)	32.191	25.014
(-) Provisión Cuentas Incobrables	(ii)	(776)	(585)
Saldo al 31/12/2017		31.415	24.430

INMOBILIARIA RYJ C. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2017

(i).- Detalle de saldo de clientes año 2017:

CLIENTES	Ref	SALDO 2017	SALDO 2016
Adrian Viteri		-	2.404
Banco Pichincha		903	1.147
Cyteasesoria SA		1.500	-
Dataintelligence Cia Ltda		1.827	78
Falconi Aguirre		-	554
Javier Hidalgo		-	2.520
Lytian Mojica		1.814	1.192
Marcelo Guerrero		1.425	-
Marco Pinillo		10.520	1.520
Maria Augusta Iñiguez		-	1.823
Maria Ricaurte		700	-
Miguel Contreras		1.950	1.950
Omar Bustamante	(a)	8.582	8.582
Omatic		963	498
Telydata		403	403
Telystore		1.090	1.089
Wonderlife		139	-
Xavier Herrera		257	1.079
Xploramundo		119	176
Total Cartera 2017		32.191	25.014

a).- Se mantiene un juicio ejecutivo con un cuantía de US\$ 12.000, es estado del juicio se ha ejecutado la sentencia, información indicada por el Abogado de la Compañía.

(ii).- Se presenta el movimiento de la provisión de cartera:

	Movimiento
Saldo inicial	585
Provisión del 2017	192
Saldo final al 31/12/2017	776

La provisión por deterioro de Cartera, generada al 31 de diciembre de 2017, se determinó por los créditos que se concedieron durante el periodo informado. La Compañía actualmente se encuentra en la recuperación de su cartera.

5. ANTICIPOS

Un resumen de la cuenta Anticipo Proveedores al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>Ref</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo a Proveedores		-	400
Otros Anticipos entregados	(i)	11.945	6.996
Saldo al 31/12/2017		11.945	7.396

INMOBILIARIA RYJ C. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2017

Detalle de las referencias de Anticipos:

<u>Detalle</u>	<u>Ref</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(i) Otros Anticipo Entregados			
Murillo Darwin Friolan	a)	3.200	-
Alexandra Rodríguez (Liquidación de Haberes)		1.000	1.000
Of. 302 Bco Pichincha Reembolso de Gastos		-	47
Of.304 Bco Pichincha Reembolso de Gasto		-	178
S03 Patricia Montoya		-	48
Cabascango Maria		745	300
Dr. Raul Martinez Muñoz	a)	7.000	2.000
Of.501 Miriguez Reemboso Gasto		-	126
Jimmy Andrade		-	3.300
suman		<u>11.945</u>	<u>6.998</u>

a).- Los anticipos entregados al Sr. Murillo Friola y Dr. Raúl Martínez Muñoz, corresponden a los trámites legales que se encuentran actualmente ejecutando, valores que se liquidaran cuando se concluya los procesos legales.

6. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Un resumen de los Impuestos Anticipados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito Tributario Impuesto Renta	12.237	8.918
Saldo al 31/12/2017	<u>12.237</u>	<u>8.918</u>

El saldo de la cuenta corresponde al crédito tributario generado de la conciliación tributaria presentada en el formulario de Impuesto a la renta del año 2017

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de la propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>Saldo 31/12/2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo 31/12/2017</u>	<u>% Deprec</u>
Costo:				
No Depreciables:				
Terreno	334.680		334.680	
Depreciables:				
Edificio	1.058.471		1.058.471	5%
Instalaciones	2.910		2.910	10%
Muebles y Enseres	23.250	12.260	35.510	10%
Maquinaria y Equipos	300		300	10%
Equipo de Computación	3.393		3.393	33%
Repuestos y Herramientas	2.719		2.719	10%
Total Costo	1.425.923	12.260	1.438.183	
Menos:				
Depreciación Acumulada	(137.098)	(19.788)	(156.887)	
Deterioro Acumulado	(1.296)		(1.296)	
Propiedad y Equipo Neto:	1.287.528	(7.528)	1.280.000	

INMOBILIARIA RYJ C. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2017

Durante el año 2017, se presentó adiciones corresponden a las adecuaciones que se encuentran ejecutando en el Edificio de la Compañía en las oficinas: 204, 304, 504, 105, 402, 502, 404,603 y 604, adiciones que se encuentran debidamente respaldadas.

El gasto de la depreciación de activos fijos se reconoce en el Estado de Resultados.

8. ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Movimiento de la Activo por Impuesto Diferido

<u>Detalle</u>	<u>Saldo</u>
Saldo Impuesto Diferido 31-12-16	24.890
Ajuste 2016 Impuesto Diferido Renta	2.331
Saldo al 31/12/2017	27.221

9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de los Documentos y Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se detalla a continuación:

Detalle	Ref	Saldo 31-12-2012	(-) Pagos Realizados	Saldo Final 31-12-2013	Interés Implicado 31-12-2012	(-) Pagos Realizados 2013	Saldo Interés Implicado al 31-12-2013/2014/2015/2016	Total
Isabel Reinoso		4.265		4.264	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	9.685
Marcelo Reinoso		5.877		5.877	5.138	-	5.138	11.014
René Reinoso		877	877		324	324	-	-
TOTAL		20.983	877	20.106	17.604	2.915	14.979	35.055

10. PROVEEDORES

Un resumen de los proveedores al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Valeria Pazmiño	-	23
Imbaquingo Gerardo	-	85
Edgar Quiroz	579	-
Saldo al 31/12/2017	579	108

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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.

INMOBILIARIA RYJ C. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2017

11. IMPUESTOS POR PAGAR

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

<u>Detalle</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
IVA en Ventas por Pagar	828	794
100% Retención Fte. IVA	53	62
70% Retenciones Fte IVA	-	7
10% Ret. Fte. Rta. Honorarios	44	44
2% Ret. Fte. Rta Serv.Soc	7	1
1% Ret. Fte. Rta. Trans	-	3
Imp. Rta. Rel.Dependencia	185	285
Saldo al 31/12/2017	1.118	1.197

12. PROVISIONES SOCIALES Y DEUDAS AL IESS

Un detalle de Provisiones Sociales y deudas al IESS al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aporte Individual	1.540	1.538
Fondos de Reserva	173	173
Préstamos Quirografarios	25	25
Decimo Tercer Sueldo	236	213
Decimo Cuarto sueldo	625	633
Vacaciones	2.022	1.530
15% Participación Trabajadores	815	1.430
Saldo al 31/12/2017	5.436	5.542

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de Otras Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>Ref</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Dividendos por pagar	(i)	5.952	5.893
Cuentas por pagar diversas/relacionadas		2.276	2.404
Otros Anticipos		1.420	457
Saldo al 31/12/2017		9.649	8.753

(i).- El saldo de la cuenta corresponde a los dividendos no pagados a los Accionistas, se detalla a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>2017</u>	<u>Accionistas</u>
DIVIDENDOS POR PAGAR SOCIOS	4.128	Marcelo Reinosco
DIVIDENDOS POR PAGAR 2012	1.764	Marcelo Reinosco
DIVIDENDOS POR PAGAR 2015	1	Marcelo Reinosco
	59	Marcelo Reinosco y Estuardo Pazmiño
DIVIDENDOS POR PAGAR 2014		
Suman	5.952	

INMOBILIARIA RYJ C. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2017

14. GARANTIAS DE ARRIENDOS

El detalle de la Cuenta Garantía de Arriendo al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el sigue:

DETALLE	Ref	2017	2016
ALM1 MARCELO GUERRERO		2.000	2.000
OF104 JAVIER HERRERA		1.740	1.740
OF302-3 BANCO DEL PICHINCHA		-	1.200
OF404 QMATIC SA		-	-
OF504 XPLORAMUNDO		-	-
OF604 CONSTANZA MOJICA		1.700	1.700
OF202 PUNTONET SA		936	936
OF601 PUNTONET SA		2.200	2.200
OF105 TELYSTORE		730	730
OFC 501 DRA MARIA AGUSTA INIGUEZ		-	-
OFC 105 DANIELLE FOURNEY		-	-
OF 101 TELYSTORE		570	570
OF502-3 KATHERINE VELASQUEZ		-	-
ALM02 TIECONE SA OKIDOKI		3.000	3.000
OF401 LYLIAM MOJICA		1.013	1.013
S002 SEGUROS ORIENTE		760	760
S03 VITERI ORTIZ ADRIAN		600	600
OF402-3 JOSE GODOY CERDA		1.400	1.400
ALM03 EDWIN CHACAGUASAY		3.200	3.200
OF 602 JOSE SABRANDY NOEL		1.800	1.800
OF 501 QMATIC ECUADOR		515	515
OFC402-3 MARIA RICARTE PAREDES	(i)	700	-
OF101 VIVICIO ANGUAYA	(i)	1.400	-
OF302-3 CYTEASESORIA	(i)	1.500	-
Suman		25.764	23.364

(i).- Corresponden a las nuevas garantías de los contratos de alquiler de oficinas que se generaron en el año 2017.

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.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 los fundamentos técnicos utilizados por el actuario para el establecimiento de la reserva para jubilación patronal fueron: a) la remuneración del empleado y disposiciones del Código del Trabajo, que establece que la pensión mensual del empleado por jubilación patronal no podrá ser mayor que el salario básico unificado medio del último año (US\$ 366 en el 2016 y US\$ 375 en el 2017), ni inferior a US\$ 30 dólares si solo tiene derecho a la jubilación del empleador y de US\$ 20 si es beneficiario de doble jubilación; b) 25 años de servicio como mínimo; c) bases demográficas del personal; d) tabla de mortalidad ecuatoriana; y, e) una tasa de interés actuarial del 7,69% anual.

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

INMOBILIARIA RYJ C. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2017

Un resumen del valor actual de las reservas matemáticas actuariales de Jubilación Patronal y Desahucio al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>Ref</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jubilación Patronal	(i)	18.441	18.409
Desahucio	(i)	4.128	3.586
Saldo al 31/12/2017		22.569	21.995

A continuación se presenta el movimiento de las provisiones de beneficios a empleados:

<u>Provisión Jubilación Patronal</u>		<u>Provisión Desahucio</u>	
Saldo Inicial	18.409	Saldo Inicial	3.586
Provisión	1.156	Provisión	264
Ganancia Actuarial	(1.124)	Pérdidas Actuarial	278
Saldo al 31/12/2017	18.441	Saldo al 31/12/2017	4.128

16. PATRIMONIO

16.1. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2017, 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>No. Acciones</u>	<u>% Acciones</u>
Jurado de la Torre Eddy Yolanda	125	3.125	1%
Pazmiño Reinoso Ivan Estuardo	3	80	0,03%
Reinoso Jurado Elvia Isabel	2.497	62.420	25%
Reinoso Jurado Fausto Vinicio	2.500	1.250	25%
Reinoso Jurado Galo Marcelo	2.500	62.500	25%
Reinoso Jurado Jorge Rene*	2.375	59.375	24%
Total	10.000	188.750	

Con fecha 18 de marzo de 2016, la accionista Mónica Vanessa Reinoso Jurado cede 3.125 acciones de 0.04 ctvo., cada una numeradas del 59.376 al 62.500, a la nueva accionista Eddy Yolanda Jurado de la Torre.

16.2. 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. Al 31 de diciembre de 2017 su saldo es de US\$ 5.000 el cual representa el 50% del total del capital social.

INMOBILIARIA RYJ C. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2017

16.3. Utilidades Acumuladas

Al 31 de diciembre de 2017, se realizó el reparto de dividendos a los Accionistas de la Compañía, por las utilidades acumuladas del año 2015 de US\$ 2.137 y del año 2016 por US\$ 719., aprobada con acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2017 y liquidada en el mes de noviembre de 2017.

17. UTILIDAD DEL EJERCICIO-Conciliación Tributaria

La utilidad contable de la Compañía, para propósitos de determinación del gasto por impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016 fueron las siguientes:

<u>Detalle</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad/ Pérdida Bruta		5.434	9.535
<u>Menos</u>			
(-) 15% Participación Trabajadores		815	1.430
(-) Dividendos Excentos			
<u>Más</u>			
(+) Gastos No Deducibles		20.569	11.202
(+) 15% Ingresos Excentos			
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	(i)	<u>25.188</u>	<u>19.306</u>
<u>Menos</u>			
(-) Impuesto a la Renta	(ii)	5.541	4.247
<u>Anticipos</u>			
Anticipo determinado ejercicio anterior		9.714	9.716
Impto determinado mayor que el causado			-
Saldo pendiente del pago del anticipo		9.714	9.716
Anticipo - Rebaja 100%- Decreto 2010	(iii)	9.714	
<u>Menos:</u>			
Retenciones en la fuente del ejercicio		8.860	10.146
Credito Tributario años anterior		8.918	8.489
Impto a Renta a Pagar o Crédito Tributario		<u>(12.236)</u>	<u>(8.918)</u>

(i).- Al 31 de diciembre del 2017 de conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, La Compañía pago el 22% sobre la utilidad de US\$ 25.188.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínima el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias

(iii).- Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía se acogió al decreto 210 correspondiente a la rebaja del pago del anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, publicada en decreto presidencial del 20 de noviembre de 2017. la rebaja que se acogió la Compañía fue del 100% del pago del anticipo del Impuesto a la Renta correspondientes al periodo fiscal 2017.

INMOBILIARIA RYJ C. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2017

18. VENTAS NETAS

Un detalle de los ingresos por ventas es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>VENTAS LOCALES</u>		
Aquiler de Oficinas	214.681	228.214
Saldo 31/12/2017	<u>214.681</u>	<u>228.214</u>

La compañía al 31 de diciembre de 2017, ejecutó sus operaciones comerciales de acuerdo a su objeto social.

19. GASTOS OPERATIVOS

El detalle de esta cuenta consta en el siguiente resumen:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		
Gastos de Personal	110.625	106.691
Planes de Beneficios Empleados	1.420	2.133
Honorarios	29.358	48.305
Remuneraciones a otros trabajadores	2.560	2.000
Promoción y Publicidad	59	177
Gasto Deterioro	192	92
Gastos de Gestión	1.309	1.627
Servicios Públicos	6.392	7.416
Notariales Legales	44	130
Impuestos y Contribuciones	10.219	13.142
Depreciación	3.911	2.935
Otros Gastos	4.933	4.091
GASTOS DE VENTAS		
Comisiones	-	-
Mantenimiento y Reparaciones	6.713	6.913
Impuestos y Contribuciones	7.322	7.137
Depreciación	15.877	15.877
GASTOS FINANCIEROS		
Gastos Financieros	181	303
OTROS GASTOS		
Otros Gastos	6.673	6
TOTAL DE GASTOS	<u>209.417</u>	<u>218.975</u>

20. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2017, según confirmación del Abogado de la Compañía manifiesta lo siguiente:

- ✓ Juicio Ejecutivo Nro. 17307-2014-0465, que se tramita en contra de Omar Bustamante Omar Darcilio – cuantía DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD. 12.000). Estado del juicio: Ejecución de la sentencia.
- ✓ Juicio Ordinario de Rendición de Cuentas Nro. 17301-2012-0955, que sigue Gafo Marcelo Reinoso Jurado en contra de la Inmobiliaria R y J C.A., Declaratoria de abandono de la causa.

INMOBILIARIA RYJ C. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2017

- ✓ Juicio de Exhibición de Documentos Nro. 17306-2012-0822, que sigue Galo Marcelo Reinoso Jurado en contra de la Inmobiliaria R y J C.A.
- ✓ Ejecución juicio Nro. 17246-2014-0080, Juez Ponente: Dra. MABEL DEL PILAR TAPIA ROSERO, que se tramita en el Tribunal de Garantías Penales de Quito, estado, petición de apelación de embargo de las acciones Galo Reinoso

21. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

22. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia General 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.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (26 de marzo de 2018) no se produjo un evento, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo 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.
