

INMOBILIARIA IMJOVESA S.A.

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

1.- Descripción del negocio.-

Inmobiliaria Imjovesa S. A. fue constituida el 27 de Julio del 2007 en el Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, República del Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón con fecha 06 de Agosto del 2007, se encuentra inscrita en el Registro Único de Contribuyentes con No. 0992523085001 y su domicilio es las calles Junín 114 y Panamá, Edificio Torres del Rio - Piso 7- Oficina 6; el número de expediente en la Súper Intendencia de Compañías es 127866, su objeto social es la **EXPLORACION DE BIENES INMUEBLES.** La empresa se dedica al alquiler de bienes inmuebles de su propiedad.

2.- Bases de Presentación.-

La compañía mantiene sus registros contables en dólares norteamericanos y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Los estados financieros son de entera responsabilidad de la administración de INMOBILIARIA IMJOVESA S. A. de manera integral y en todo su contenido.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afecten las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el periodo corriente. No se han incluido estimaciones significativas en relación con los estados financieros, excepto por la depreciación de propiedad, planta y equipos. La gerencia no considera que las estimaciones y criterios utilizados puedan llegar a diferir del efecto final de los estados financieros de **INMOBILIARIA IMJOVESA S.A.**

3.- Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista y las inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor de acuerdo a lo definido como efectivo y equivalentes de efectivo en la Norma Internacional de Contabilidad No. 7, Flujo de Efectivo.

4.- Cuentas por cobrar clientes.-

Las ventas que realiza la compañía son por alquileres y se realizan en condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el

INMOBILIARIA IMJOVESA S.A.
POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

que se informa, los importes en libros de cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

5.- Inventarios.-

Cuando existen, estos se registran al costo, el mismo que no excede al valor neto de realización. El costo se determina bajo el método promedio ponderado para todas las líneas de productos que se comercializan.

6.- Propiedad, planta y equipo.-

La propiedad, planta y equipo se encuentran registrados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan al gasto al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La tasa de depreciación de los activos son las siguientes:

Bienes Inmuebles	5%
Equipos de oficina	10%
Vehículos	20%
Equipos de Computación	33%

7.- Deterioro del valor de los activos.-

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las cuentas por cobrar clientes y cualquier otra partida de activos que haya sufrido deterioro para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

INMOBILIARIA IMJOVESA S.A.
POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

8.- Proveedores por pagar.-

Los proveedores por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles. Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando al pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de su amortización.

9.- Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.-

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes se reconocen de acuerdo al grado de realización de los bienes y servicios. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta de la Administración Tributaria.

10.- Reconocimiento de costos y gastos.-

Se reconoce un gasto en el estado de resultados cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto puede medirse con fiabilidad.

Los gastos se reconocen en el estado de resultados sobre la base de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de partidas específicas de ingresos.

11.- Notas a los Estados Financieros.-

La compañía al 31 de Diciembre del 2017, presenta las siguientes Notas a los Estados Financieros:

INMOBILIARIA IMIOVESA S.A.
POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Estado de Situación Financiera:

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

ACTIVOS		\$389,210.68
ACTIVOS CORRIENTES	\$389,210.68	
CAJA GENERAL	\$200.00	
BANCO PICHINCHA CTA. CORRIENTE	\$2,300.00	
ACTIVOS FINANCIEROS	\$0.00	
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	\$0.00	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	\$0.00	
PROVISION DE CUENTAS INCOBRABLES	\$0.00	
INVENTARIOS		
INVENTARIOS DE INSUMOS	\$0.00	
INVENTARIOS DE PRODUCTOS EN PROCESO	\$0.00	
INVENTARIOS DE PROD. TERMINADOS Y MERCADERIAS EN ALMACEN	\$0.00	
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	\$2,517.00	
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (RENTA)	\$63.10	
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		
TERRENOS	\$28,438.44	
BIENES INMUEBLES	\$396,810.40	
MUEBLES Y ENSERES	\$0.00	
VEHICULOS	\$0.00	
EQUIPOS DE COMPUTO Y SOFTWARE	\$0.00	
(-) DEPRECIACIONES ACUMULADAS	-\$41,118.26	
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES	\$248,484.67	
CUEWNTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	\$182,934.67	
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LOCALES	\$65,550.00	
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	\$0.00	
PASIVO NO CORRIENTE	\$90,938.34	
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS	\$90,938.34	
PATRIMONIO NETO	\$49,787.67	
CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	\$800.00	
APORTE DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACION	\$20,000.00	
RESERVA LEGAL	\$400.00	
UTILIDAD NO DISTRIBUIDA DE EJERCICIOS ANTERIORES	\$20,180.55	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$8,407.12	
PASIVO Y PATRIMONIO		\$389,210.68

INMOBILIARIA IMJOVESA S.A.
POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Estado de Resultado Integral:
Conciliación del estado de resultados integrales:

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL		
INGRESOS		\$74,095.98
VENTAS TARIFA 12%	\$27,873.98	
VENTAS TARIFA 0%	\$46,222.00	
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	\$0.00	
COSTO DE PRODUCCION Y VENTAS		\$0.00
INVENTARIO INICAL DE MATERIA PRIMA	\$0.00	
(+) COMPRAS NETAS LOCALES DE MATERIA PRIMA	\$0.00	
(+) IMPORTACIONES DE MATERIA PRIMA	\$0.00	
(-) INV. FINAL DE MATERIA PRIMA	\$0.00	
(+) INVENTARIO INICIAL DE PRODUCTOS EN PROCESO	\$0.00	
(-) INVENTARIO FINAL DE PRODUCTOS EN PROCESO	\$0.00	
(+) INVENTARIO INICIAL DE PRODUCTOS TERMINADOS	\$0.00	
(-) INVENTARIO FINAL DE PRODUCTOS TERMINADOS	\$0.00	
GASTOS DE VENTAS Y ADMINISTRATIVOS		\$63,317.62
SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES	\$4,800.00	
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	\$1,208.33	
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL, INCLUIDO FONDOS DE RESERVA	\$583.20	
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	\$4,500.00	
ARRENDAMIENTO OPERATIVO	\$0.00	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	\$2,333.72	
GASTO DE COMBUSTIBLES	\$82.15	
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	\$0.00	
SUMINISTROS Y MATERIALES	\$23,494.61	
GASTO DE TRANSPORTE	\$0.00	
COMISIONES A TERCEROS	\$0.00	
COMISIONES NO DEDUCIBLES	\$0.00	
GASTOS SEGUROS Y REASEGUROS (Primas y Cesiones)	\$0.00	
GASTOS DE GESTIÓN	\$0.00	
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	\$0.00	
GASTOS DE VIAJE	\$0.00	
DEPRECIACIONES	\$19,840.52	
AGUA, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES	\$655.22	
OTROS GASTOS NO RELACIONADOS	\$5,819.87	
ASESORIA	\$0.00	
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES Y DEL IMPUESTO A LA RENTA		\$10,778.36

INMOBILIARIA IMJOVESA S.A.
POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO.-

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOIS	AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	
		\$2,500.00
CAJA GENERAL	\$200.00	
BANCO PICHINCHA CTA. CORRIENTE	\$2,300.00	

Al 31 de diciembre del 2017, representa valores en efectivo en Caja y valores disponibles en el Banco Pichincha. La compañía no mantiene cuentas en otro tipo de moneda extranjera ni en el exterior.

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR.-

Los saldos de documentos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 se detallan a continuación, los mismos que se encuentran en cero por cuanto toda la cartera ha sido recuperada:

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	
		\$0.00
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	\$0.00	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	\$0.00	
PROVISION DE CUENTAS INCOBRABLES	\$ -	

IMPUESTOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	
		\$2,580.10
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	\$2,517.00	
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (RENTA)	\$63.10	

INMOBILIARIA IMJOVESA S.A.
POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Corresponde al Iva sobre Compras y Retenciones del Iva que reflejan el formulario 104 del Impuesto al valor agregado a diciembre del 2017. Adicional a esto, se considera como crédito tributario el valor por Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta.

INVENTARIO.-

La compañía no mantiene mercaderías disponibles para la venta, tampoco posee productos en proceso al 31 de diciembre del 2017

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	TASA ANUAL DEPRECIACION
TERRENOS	\$28,438.44	0.00%
BIENES INMUEBLES	\$396,810.40	5.00%
MUEBLES Y ENSERES	\$0.00	10.00%
VEHICULOS	\$0.00	20.00%
EQUIPOS DE COMPUTO Y SOFTWARE	\$0.00	33.00%
(-) DEPRECIACIONES ACUMULADAS	-\$41,118.26	
TOTAL DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	\$384,130.58	

Los activos fijos registrados bajo esta partida no corresponden a Propiedades de Inversión, sino solamente a aquellos que establece la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, ósea, que son usados en la producción o suministros de bienes y servicios, y se esperan usar durante más de un periodo.

La compañía no ha estimado un valor de desecho al final de la vida útil de propiedades, planta y equipo.

La vida útil se ha estimado en 10 años para los muebles de enseres, en 3 años para los equipos de cómputo, 5 años para los bienes inmuebles.

La compañía no ha utilizado a la fecha 31 de diciembre del 2017 el modelo de revaluación del costo de sus propiedades, planta y equipo porque no difiere del determinado en el valor razonable final.

CUENTAS POR PAGAR.-

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

INMOBILIARIA IMIOVESA S.A.
POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
<u>CORRIENTES</u>	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	\$182.934.67
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LOCALES	\$65.550.00
<u>NO CORRIENTES</u>	
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS	\$90.938.34
TOTAL DE CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	\$339.423.01

Corresponde a los valores pendientes de pago a proveedores que serán canceladas dentro del período corriente. La porción corriente de obligaciones con instituciones financieras locales y los préstamos a largo plazo de accionistas a valor histórico.

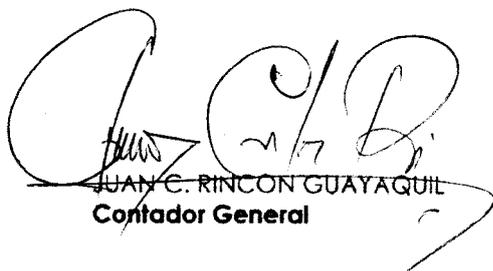
CAPITAL SOCIAL.-

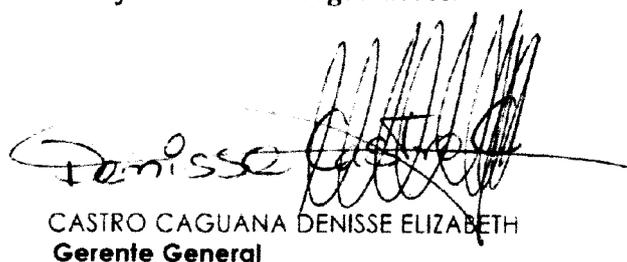
Al 31 de diciembre del 2017, el capital social de la compañía está constituido por 800,00 acciones ordinarias suscritas y pagadas de valor nominal de U.S. \$ 1 cada una.

Los valores entregados por parte de los accionistas no han sido pagados y quedarían como aportación para el año siguiente en lo que concierne.

Responsabilidad de los Estados Financieros.-

Con fecha 18 de Abril del 2017, según Informe del Gerente General a la Junta General de Accionistas por el ejercicio económico 2016, indica que la compañía se encuentra al día en sus obligaciones tributarias, pago a proveedores locales y demás entes reguladores.


JUAN C. RINCON GUAYAQUIL
Contador General


CASTRO CAGUANA DENISSE ELIZABETH
Gerente General