

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

INFORME DEL CONTADOR

INMOBILIARIA JUMASA C.A.

NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La compañía fue constituida en Agosto 22 de 1981 en Ecuador, e inscrita en el registro mercantil en Noviembre 12 de 1981. Según la última reforma de sus estatutos elevada a escritura pública e inscrita en el registro mercantil No. 7654, la compañía de manera especial se dedicará a la venta, arrendamiento, enajenación y beneficio de bienes urbanos y rurales; podrá también dedicarse a la extracción, explotación, venta y comercialización de material pétreo, tales como piedra, arena y otros. Podrá realizar todo acto o contrato en relación con su objeto.

NOTA B.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

1. Bases de preparación

1.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la compañía **INMOBILIARIA JUMASA C.A** al 31 de diciembre de 2012, constituyen los primeros estados financieros anuales de la Sociedad preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera **NIIF para las PYMES** emitidas por el IASB y representan la adopción integral explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

INMOBILIARIA JUMASA C.A. adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera **NIIF para las PYMES** a partir de su fecha de inicio de transición.

Los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre del 2013 preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera **NIIF para las PYMES** emitidas por el IASB.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la sociedad.

1.2 Bases de medición

Los estados financieros a partir del 1 de enero del 2012 fueron preparados bajo las base del principio de costo histórico con excepción de las partidas que se reconocen a su valor razonable de conformidad con las NIIF para las PYMES de acuerdo a la sección 2 Conceptos y principios generales, medición de activos, pasivos, ingresos y gastos; Principios generales de conocimiento y medición.

1.3 Moneda Funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan a la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se presentan en dólar estadounidense que es la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

Sección 30 Moneda funcional de la entidad. Párrafos 30.2 al 30.5

1.4 Uso de juicio y estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes serán revisadas regularmente. Las estimaciones contables serán reconocidas en el periodo en que esta es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

En particular las principales estimaciones de incertidumbre y juicios en la aplicación de políticas contables que tuvieran efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros futuros, son las siguientes:

1. Estimación de la vida útil de la propiedad planta y equipo,
2. Cálculo del valor razonable de la propiedad planta y equipo,
3. Provisiones para cuentas incobrables,
4. La vida útil de los activos intangibles,
5. La pérdida por deterioro de determinados activos,
6. Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial,
7. Las provisiones por compromisos adquiridos con terceros y pasivos contingentes,

8. Las provisiones en bases a estudios técnicos que cubren las distintas variables que afectan a los productos en existencias (humedad, densidad, entre otros)
9. Los costos futuros para el cierre de las instalaciones,
10. Activos por impuestos diferidos,
11. Valor razonable de los instrumentos financieros

A pesar de que estas estimaciones se realizarán en función de la mejor información disponibles en la fecha de formulación de estos estados financieros, sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría en forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimaciones en los correspondientes estados financieros.

Depreciación y vida útiles

La depreciación será reconocida en resultados en base de línea recta, a excepción de aquellos activos que requieran otro tipo de medición de la vida útil. La vida útil de los componentes de activos se medirá en la medida que reflejen de mejor forma el uso y consumo del bien.

La depreciación, vidas útiles y valores residuales serán revisados anualmente, y se ajustarán de ser necesarios.

Las vidas útiles estimadas para los ejercicios actuales y comparativos son las siguientes:

Años estimados de vida útil en años

Grupo de Activos;

Edificios e infraestructuras	20 a 60 años
Instalaciones	3 a 20 años
Maquinarias y equipos	3 a 35 años
Vehículos	10 a 25 años
Otros Activos Fijos	2 a 15 años

PROPIEDADES Y EQUIPOS.- Las propiedades y equipos se muestran al costo de conformidad con las disposiciones legales, menos la correspondiente depreciación acumulada.

RESERVA DE CAPITAL.- El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en caso de liquidación de la compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

RESERVA POR REVALORIZACIÓN.- El saldo acreedor de la Reserva por Revalorización podrá capitalizarse en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, con la autorización previa de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

NOTA C.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la cuenta caja y bancos se detalla así:

	2013	2012
Bancos:		
Produbanco C. A.	67,63	67,63
Internacional S.A.	67,68	6.380,62
	<u> </u>	<u> </u>
US\$	<u>177,44</u>	<u>6.448,25</u>

Estos rubros representan el efectivo equivalente de fácil disponibilidad de propiedad de la compañía. Las partidas conciliatorias significativas son expuestas en las notas a los estados financieros.

NOTA D.- INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las inversiones financieras se detallan así:

	2013	2012
Bancos:		
Inversiones Financieras		
Depósitos a plazo fijo	-	1.300.000,00
	<u> </u>	<u> </u>
US\$	<u>-</u>	<u>1.300.000,00</u>

Representaban certificados de depósitos a plazo fijo no mayores a 360 días, cuyos intereses se liquidaban mensualmente, dichos intereses fueron reconocidos como partes de otros ingresos (rendimientos financieros) que al término del año 2013 representa US\$ 30.659,85.

Durante el año 2013, las inversiones ascendieron a US\$ 5.620.000,00.

Dichos fondos fueron utilizados para depósitos en el Banco Internacional S.A. por US\$ 1.179.091,39; pagos a accionistas por US\$ 1.220.622,80; y, la diferencia para pagos de impuestos y a proveedores.

NOTA E.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cientes (1)	6.852,31	22.716,07
Crédito tributario (2)		
Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta	1.605,93	1.121,67
Retenciones de impuesto al valor agregado	-	379,48
Impuesto al valor agregado	10.725,91	12.425,98
Anticipo de impuesto a la renta	22.730,62	3.163,40
Otros	373,07	373,07
US\$	<u>42.287,84</u>	<u>40.179,67</u>

(1) Las cuentas por cobrar clientes incluyen principalmente facturas por cobrar por ventas de material pétreo y alquiler de terrenos, la administración considera que estas cuentas son recuperables en un plazo no mayor de 180 días, en coherencia con esta presunción dichas cuentas no generan intereses.

(2) Corresponde al crédito tributario por los años 2013 y 2012 originados por retenciones en la fuente del impuesto a la renta y anticipos de impuesto a la renta, representando valores por recuperar en un plazo no mayor de tres años a partir de la fecha de origen.

NOTA F.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las propiedades y equipos consistían en:

	<u>Saldos al 31 de Diciembre del 2012</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al 31 de Diciembre del 2013</u>
Muebles y Enseres	6.253,81	-	6.253,81
Equipos de computación	-	3.230,44	3.230,44
	6.253,81	3.230,44	9.484,25
Menos - depreciación acumulada	(3.368,46)	(1.163,73)	(4.532,19)
Total propiedades y equipos	US\$ <u>2.885,35</u>	<u>2.066,71</u>	<u>4.952,06</u>

Durante el ejercicio contable 2013 las adquisiciones más representativas fueron equipos de computación para el área administrativa. La depreciación del año se refleja como gastos en los resultados del ejercicio económico 2013 por un monto de US\$ 1.163,73.

NOTA G.- PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las propiedades de inversión consistían en:

	2013	2012
Terrenos	US\$ 2.953.256,53	2.782.256,53
Mejoras Colembas	440.347,79	654.243,43
	US\$ 3.393.604,32	3.436.499,96

Representa los terrenos de propiedad de la compañía que en el futuro serán considerados como inventarios para la venta.

NOTA H.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar consistían en:

	2013	2012
Impuestos fiscales:		
Impuesto al valor agregado	1.898,30	631,49
Retenciones en la fuente dl impuesto a la renta	-	1.592,78
Retenciones del IVA	-	679,10
Impuesto a la renta compañía	141,31	2.460,17
Compañías relacionadas	1.101.646,31	-
Otras	173.750,00	-
	US\$ 1.277.435,92	5.363,54

El valor de compañías relacionadas corresponde al saldo por cobrar a Industria de Materiales para construcciones S.A. Inmaconsa, por gastos varios cubiertos por inmobiliaria Jumasa C.A. De acuerdo a la administración de la compañía este valor es de fácil recuperación con una rotación no mayor de 120 días, por lo que no devenga ningún tipo de interés.

NOTA I.- SITUACIÓN FISCAL

Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes en el 2013 y 2012 establecen una tasa de impuesto del 22% y 23% respectivamente aplicable a las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

La Compañía por el año 2013 y 2012 utilizó la tasa del 22% y 23% para calcular su impuesto a la renta a pagar.

El Servicio de Rentas Internas, con el propósito de mejorar las recaudaciones tributarias en el país, a través de resoluciones publicadas en diversos Registros Oficiales, ha expedido las

normas reglamentarias para lograr dicho objetivo, pudiendo existir alguna interpretación, que ocasione que la Compañía tenga que realizar provisión alguna.

En el año 2013, La Compañía consideró lo expuesto en la circular #12-00009 emitida por el Servicio de Rentas Internas, en el sentido de que la depreciación de activo fijo proveniente de la revalorización es un gasto deducible y por lo consiguiente el efecto del Impuesto a la Renta Diferido, debe ser corregido, convirtiéndose en Ingresos como Otros Resultados Integrales, que la compañía lo muestra en el patrimonio. En consideración a los registros contables y al hecho de que la compañía no determino pasivos diferidos durante el período 2013 y 2012 no fue necesario aplicar un diario de reversión para acogerse a lo dispuesto en esta circular.

Anticipo mínimo de impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función del 0.2% del patrimonio total, 0.2% del total de costos y gastos deducibles a efecto de impuesto a la renta, 0.4% del activo total y el 0.4% de los ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta anterior.

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 en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Otros asuntos

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero de 2011

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del impuesto a la renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva de la tasa del impuesto a la renta en 1% anual, hasta llegar a una tasa de 22% en el 2013.

NOTA J.- CAPITAL SOCIAL

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre de 2013 de la Compañía está constituida por 175.000 acciones ordinarias suscritas y pagadas de un valor nominal de US\$0,04 cada una, distribuida de la siguiente forma entre los accionistas:

	<u>US\$</u>	<u>%</u>
Villavicencio Verdelli Danilo	6999,96	100,00%
Villavicencio Vernimen David	0,04	0,00%
	<u>7000,00</u>	<u>100,00%</u>

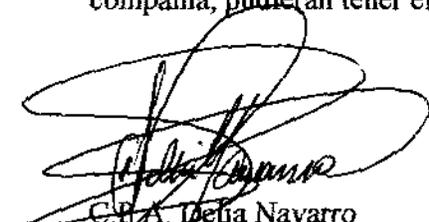
NOTA K.- RESERVA LEGAL Y FACULTATIVA

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10 % de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50 % del capital. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

NOTA L.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de preparación de estos estados financieros (15 de febrero del 2014) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener efectos significativos sobre dichos estados financieros.



C.P.A. Delia Navarro
CONTADORA