

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

**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**

**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 2015 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 pérdida por deterioro de determinados activos,
5. Valor razonable de los instrumentos financieros

A pesar de que estas estimaciones se realizaran en función de la mejor información disponibles en la fecha de formulaciones 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 los siguientes:

### Años estimados de vida útil en años

#### Grupo de Activos;

Muebles y enseres	10 años
Equipos de Computación	3 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 2015 y 2014, la cuenta caja y bancos se detalla así:

	2015	2014
Bancos:		
Produbanco C. A.	115,39	66,13
Internacional S.A.		2.011,57
	<u>115,39</u>	<u>2.077,70</u>
US\$	<u>115,39</u>	<u>2.077,70</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.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clientes	7.671,15	
Crédito tributario:		
Impuesto al valor agregado	0.00	2.476,48
Anticipo de Impueato Renta	245.,74	0.00
<b>US\$</b>	<b><u>7.916,89</u></b>	<b><u>2.476,48</u></b>

#### NOTA E.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las propiedades y equipos consistían en:

	<b>Saldos al 31 de Diciembre del 2014</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Saldos al 31 de Diciembre del 2015</b>
Muebles y Enseres	6.253,81	-	6.253,81
Equipos de computación	3.230,44	-	3.230,44
Vehiculos		2.119,00	2.119,00
Total Muebles y Equipos	9.484,25	2.119,00	11.603.25
Menos - depreciación acumulada	(6.234,28)	(1.702,09)	(7.936,37)
<b>Total propiedades y equipos</b>	<b>US\$ <u>3.249,97</u></b>	<b><u>(1.702,09)</u></b>	<b><u>3.666,88</u></b>

Durante el ejercicio contable 2015 no hubieron adquisiciones de equipos de computación. La depreciación del año se refleja como gastos en los resultados del ejercicio económico 2015 por un monto de US\$ 1.702,09 pero se adquirió un vehiculo como consta en el informe

#### NOTA F.- PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2014 y 2015, las propiedades de inversión consistían en:

		<b>2014</b>	<b>2015</b>
Terrenos	US\$	3.347.311,53	3.347.311,53
Mejoras Colembas		440.347,79	440.347,79
	<b>US\$</b>	<b><u>3.787.659,32</u></b>	<b><u>3.787.659,32</u></b>

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

#### **NOTA G.- CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por pagar consistían en:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Impuestos fiscales:		
Impuesto al valor agregado	482,74	
Retenciones en la fuente dl impuesto a la renta		773.41
Retenciones del IVA		80,00
Impuesto a la renta compañía	885,72	5.943,17
Anticipo Imp Renta SRI	9.261,06	
PASIVO A LARGO PLAZO	709.458,00	686.269,04
	<hr/> <b>US\$ 720.087,52</b>	<hr/> <b>693.065,62</b>

#### **NOTA H.- 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 2014 establecen una tasa de impuesto del 22% aplicable a las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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.

##### 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 I.- CAPITAL SOCIAL

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre de 2015 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	99,99%
Villavicencio Vernimen David	0,04	0,01%
	<u>7000,00</u>	<u>100,00%</u>

#### NOTA J.- 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.

  
C.P.A. Delia Navarro  
CONTADORA