



INMOBILIARIA JUTECERO S. A.
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DICIEMBRE DEL 2012

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

Contenido

Informe de los Auditores Independientes	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera	3
Estados de Resultado Integral	4
Estados de Cambios en el Patrimonio	5
Estados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Introducci3n

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos (no consolidados) de Inmobiliaria Jutecero S. A., que comprenden el estado de situaci3n financiera al 31 de Diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el a3o terminado en esa fecha, as3 como el resumen de las pol3ticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La gerencia de la Compa3a es responsable de la preparaci3n y presentaci3n razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Informaci3n Financiera para Peque3as y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y de su control interno determinado como necesario por la Gerencia, para permitir la preparaci3n de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opini3n sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditor3a. Nuestra auditor3a fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditor3a, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos 3ticos, planifiquemos y realicemos una auditor3a para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditor3a comprende la ejecuci3n de procedimientos para obtener evidencia de auditor3a sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluaci3n de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluaci3n de riesgo, el auditor toma en consideraci3n los controles internos relevantes de la Compa3a, para la preparaci3n y presentaci3n razonable de los estados financieros, con el fin de dise3ar procedimientos de auditor3a de acuerdo con las circunstancias, pero no con el prop3sito de expresar una opini3n sobre la efectividad del control interno de la Compa3a. Una auditor3a tambi3n incluye la evaluaci3n de si los principios de contabilidad son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, as3 como una evaluaci3n de la presentaci3n general de los estados financieros.





Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

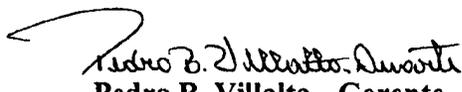
4. En nuestra opinión, los estados financieros (no consolidados) mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Jutecero S. A. al 31 de Diciembre del 2012, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Enfasis

5. Los estados financieros adjuntos fueron preparados para cumplir con disposiciones de la Superintendencia de Compañías, que requiere la presentación de los estados financieros individuales de la Compañía Matriz del Grupo, por separado de los estados financieros consolidados cuando las inversiones superan el 50% de participación accionaria.


SC - RNAE No.2-640


Javier V. La Mota - Socio
RNC No. 33967

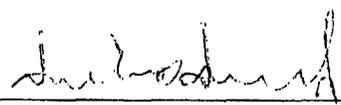

Pedro B. Villalta - Gerente
RNC No. 23959

3 de Mayo del 2013

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Estados de Situación Financiera

	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
	(US Dólares)		
	(Recexpresado Nota 3)		
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en caja y bancos	432,971	23,404	36,228
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 4)	116,097	38,335	101,672
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas y accionistas (Nota 5)	1,000	1,000	1,000
Activos por impuestos corrientes (Nota 6)	40,725	-	-
Total activos corrientes	<u>590,793</u>	<u>62,739</u>	<u>138,900</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades, neto (Nota 7)	2,412,937	2,615,819	2,632,954
Inversiones en acciones (Nota 8)	467,409	467,401	466,401
Total activos no corrientes	<u>2,880,346</u>	<u>3,083,220</u>	<u>3,099,355</u>
Total activos	<u>3,471,139</u>	<u>3,145,959</u>	<u>3,238,255</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 9)	85,572	10,002	9,579
Pasivos por impuestos corrientes (Nota 6)	60,660	15,397	25,167
Total pasivos corrientes	<u>146,232</u>	<u>25,399</u>	<u>34,746</u>
Pasivos no corrientes:			
Préstamo (Nota 10)	107,000	107,000	107,000
Cuentas por pagar a compañías relacionadas y accionistas (Nota 5)	312,020	312,020	428,721
Depósitos recibidos en garantía	10,505	11,165	10,886
Pasivo por impuestos diferidos (Nota 6)	36,660	36,660	34,601
Total pasivos no corrientes	<u>466,185</u>	<u>466,845</u>	<u>581,208</u>
Total pasivos	<u>612,417</u>	<u>492,244</u>	<u>615,954</u>
Patrimonio:			
Capital pagado (Nota 12)	42,000	42,000	42,000
Reserva legal	19,770	19,770	19,770
Superávit por valuación	1,929,467	1,929,467	1,929,467
Utilidades retenidas (Nota 12):			
Reserva capital	342,229	342,229	342,229
Ajuste de primera adopción de las NIIF para las PYMES	122,678	122,678	122,678
Utilidades retenidas	402,578	197,571	166,157
Total patrimonio	<u>2,858,722</u>	<u>2,653,715</u>	<u>2,622,301</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>3,471,139</u>	<u>3,145,959</u>	<u>3,238,255</u>

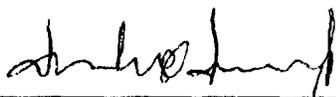

 Ing. Julio Jurado Andrade
 Gerente General


 Sr. Ronald Galzarza
 Contador

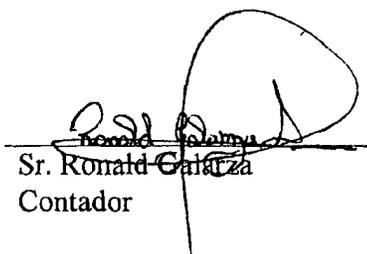
INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Estados de Resultado Integral

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
	(Reexpresado Nota 3)	
Arriendos	183,255	243,472
Gastos de operación:		-
Administrativos (Nota 12)	(68,941)	(95,931)
Utilidad bruta	114,314	147,541
Costos financieros	-	(3,950)
Dividendos ganados	3,197	7,027
Utilidad en venta de inmuebles	146,105	-
Otros, netos	4,267	(2,639)
Utilidad antes de impuesto a la renta	267,883	147,979
Gastos por impuesto a la renta (Nota 6)	(62,876)	(34,155)
Utilidad (pérdida) neta del año	205,007	113,824
Otro resultado integral:		
Otros resultados integrales, neto de impuestos	-	-
Total resultado integral del año	205,007	113,824



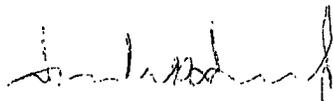
Ing. Julio Jurado Andrade
Gerente General



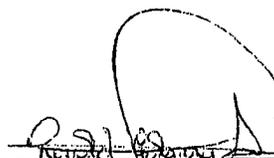
Sr. Ronald Chiriza
Contador

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.
Estados de Cambios en el Patrimonio

	Capital Pagado	Reserva Legal	Superávit por Valuación	Utilidades Retenidas			Total
				Reserva de Capital	Ajustes de Primera Adopción de NIIF para las PYMES	Utilidades Retenidas	
Saldos al 1 de Enero del 2011 (Reexpresado Nota 3)	42,000	19,770	1,929,467	342,229	122,678	166,157	2,622,301
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	(82,410)	(82,410)
Utilidad neta del año, 2011	-	-	-	-	-	113,824	113,824
Saldos al 31 de Diciembre del 2011 (Reexpresado Nota 3)	42,000	19,770	1,929,467	342,229	122,678	197,571	2,653,715
Utilidad neta del año, 2012	-	-	-	-	-	205,007	205,007
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	42,000	19,770	1,929,467	342,229	122,678	402,578	2,858,722



Ing. Julio Jurado Andrade
Gerente General



Sr. Ronald Galarza
Contador

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

Años Terminados el
31 de Diciembre

2012 2011

(US Dólares)

(Reexpresado
Nota 3)

Flujos de efectivo de actividades de operación:

Recibido de clientes	251,598	306,809
Pagado a proveedores y empleados	(21,566)	(102,516)
Efectivo generado por las operaciones	230,032	204,293
Intereses pagados	-	(3,950)
Impuesto a la renta pagado	(13,340)	(17,723)
Dividendos ganados	3,197	7,027
Otros ingresos netos	4,267	(2,639)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	224,156	187,008

Flujos de efectivo de actividades de inversión:

Compras de propiedades	(392,485)	-
Ventas de propiedades	577,904	-
Aumento en inversiones en acciones	(8)	(1,000)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	185,411	(1,000)

Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:

Disminución en obligaciones a corto y largo plazo	-	(116,422)
Pagos de dividendos	-	(82,410)
Efectivo neto de actividades de financiamiento	-	(198,832)

Aumento (disminución) neto en efectivo en caja y banco	409,567	(12,824)
Efectivo en caja y banco al principio del año	23,404	36,228
Efectivo en caja y banco al final del año	432,971	23,404

Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:

Utilidad neta	205,007	113,824
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Gasto por impuesto diferido	-	2,059
Depreciación de propiedades	17,463	17,135
Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(77,762)	63,337
Aumento en activo por impuestos corrientes	(40,725)	-
Aumento en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	74,910	423
Aumento (disminución) en pasivos por impuestos corrientes	45,263	(9,770)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	224,156	187,008



Ing. Julio Jurado Andrade
Gerente General



Sr. Ronald Galarza
Contador

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

1. Información General

La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, administración y/o construcción de inmuebles de propiedad unilateral u horizontal.

La Compañía es una sociedad anónima, constituida el 11 de Septiembre de 1974 en Ecuador, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 100 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón de Guayaquil el 1 de Noviembre de 1974.

La Compañía no ha contratado personal en relación de dependencia. Los servicios de personal requerido para la operación de la Compañía es prestado por compañías relacionadas.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2012	4.2%
2011	5.4%
2010	3.3%



INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al cierre del 2012 año de adopción de las NIIF para las PYMES.

Base de Medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico.

Moneda Funcional

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos para su vencimiento son superiores a un año.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros 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.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Activos Financieros (continuación)

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías definidas en la Sección 11:

- Efectivo en caja y bancos, incluyen el efectivo en caja y depósitos en bancos locales y del exterior, los fondos son de libre disponibilidad.
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, incluyen facturas por prestación de servicios, que no se cotizan en el mercado activo, con plazos menores a un año, no generan interés.

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen crédito mayor de un año.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías definidas en la Sección 11:

- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, no generan interés.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Propiedades

Los elementos de propiedades se valoran inicialmente por su costo de adquisición.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

Posteriormente del reconocimiento inicial, los edificios, están registrados al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

El costo o valor revaluado de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Inversiones en Acciones

Representan acciones en compañías, registradas al costo de adquisición.

Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del gasto de impuesto a la renta y el gasto de impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 23% para el año 2012 y de un 24% para el año 2011, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas la diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido (continuación)

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo; excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Superávit por Valuación

Proviene de la valuación de terrenos, puede ser transferido a ganancias acumuladas, a medida que el activo sea vendido o utilizado por la Compañía.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Utilidades Retenidas (continuación)

Reserva de Capital

Esta cuenta proviene de la aplicación de la NEC 17. El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelta a los accionistas en caso de liquidación.

Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF para las PYMES

Esta cuenta ha sido creada por instrucciones de la Superintendencia de Compañías, con el propósito de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, a la fecha de transición (1 de Enero del 2011).

De acuerdo a Resolución No. SC.ICLCPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de Septiembre de 2011, el saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado en aumentar su capital, este podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelta a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando los servicios son prestados y facturados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de los ingresos pueda ser medido confiablemente.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultado integral.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Vida Útil y Valor Residual de los Edificios

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de edificios son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Edificios	40	40

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Provisiones

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Otros Resultados Integrales

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo el superávit por revalorización), según lo requerido por las NIIF para las PYMES. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011 no ha habido otros resultados integrales.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

Conforme a la Sección 35, transición a la NIIF para las PYMES, aunque los primeros estados financieros preparados de acuerdo a NIIF para las PYMES son, en el caso de la Compañía, los correspondientes al año terminado el 31 de Diciembre del 2012, se han incorporados con fines comparativos las cifras correspondientes por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011, preparado de acuerdo con las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del año 2012. Esto ha requerido la preparación de un estado de situación financiera de apertura a la fecha de transición, 1 de Enero del 2011, preparado de acuerdo a las NIIF para las PYMES en vigencia al 31 de Diciembre del 2012.

La Compañía adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) a partir del 1 de Enero del 2012, en cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución No.08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de Diciembre de 2008.

Hasta el periodo contable terminado el 31 de Diciembre del 2011 la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los mismos que difieren en ciertos aspectos de las NIIF para las PYMES.

La conciliación entre el estado de situación financiera bajo las Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) y las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011 es como sigue:

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

	1 de Enero del 2011 Según NEC	Ajustes <i>(US Dólares)</i>	1 de Enero del 2011 Según NIIF
Ref.			
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en caja y bancos	36,228	-	36,228
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	101,672	-	101,672
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas y accionistas	1,000	-	1,000
Total activos corrientes	<u>138,900</u>	<u>-</u>	<u>138,900</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades, neto	(a)(b) 546,208	2,086,746	2,632,954
Inversiones en acciones	466,401	-	466,401
Total activos no corrientes	<u>1,012,609</u>	<u>2,086,746</u>	<u>3,099,355</u>
Total activos	<u>1,151,509</u>	<u>2,086,746</u>	<u>3,238,255</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	9,579	-	9,579
Pasivos por impuestos corrientes	25,167	-	25,167
Total pasivos corrientes	<u>34,746</u>	<u>-</u>	<u>34,746</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamo	107,000	-	107,000
Cuentas por pagar a compañías relacionadas y accionistas	428,721	-	428,721
Depósitos recibidos en garantía	10,886	-	10,886
Pasivos por impuestos diferidos	(c) -	34,601	34,601
Total pasivos no corrientes	<u>546,607</u>	<u>34,601</u>	<u>581,208</u>
Total pasivos	<u>581,353</u>	<u>34,601</u>	<u>615,954</u>
Patrimonio:			
Capital pagado	42,000	-	42,000
Reserva legal	19,770	-	19,770
Superávit por valuación	-	1,929,467	1,929,467
Utilidades retenidas:			
Reserva capital	342,229	-	342,229
Ajuste de primera adopción de NIIF para las PYMES	-	122,678	122,678
Utilidades acumuladas	166,157	-	166,157
Total patrimonio	<u>570,156</u>	<u>2,052,145</u>	<u>2,622,301</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>1,151,509</u>	<u>2,086,746</u>	<u>3,238,255</u>

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

Ref.	31 de Diciembre del 2011		31 de Diciembre del 2011
	Según NEC	Ajustes	Según NIIF
	<i>(US Dólares)</i>		
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en caja y bancos	23,404	-	23,404
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	38,335	-	38,335
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas y accionistas	1,000	-	1,000
Total activos corrientes	62,739	-	62,739
Activos no corrientes:			
Propiedades, neto	(a)(b) 519,716	2,096,103	2,615,819
Inversiones en acciones	467,401	-	467,401
Total activos no corrientes	987,117	2,096,103	3,083,220
Total activos	1,049,856	2,096,103	3,145,959
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10,002	-	10,002
Pasivos por impuestos corrientes	15,397	-	15,397
Total pasivos corrientes	25,399	-	25,399
Pasivos no corrientes			
Préstamo	107,000	-	107,000
Cuentas por pagar a compañías relacionadas y accionistas	312,020	-	312,020
Depósitos recibidos en garantía	11,165	-	11,165
Pasivos por impuestos diferidos	(c) -	36,660	36,660
Total pasivos no corrientes	430,185	36,660	466,845
Total pasivos	455,584	36,660	492,244
Patrimonio:			
Capital pagado	42,000	-	42,000
Reserva legal	19,770	-	19,770
Superávit por valuación	-	1,929,467	1,929,467
Utilidades retenidas:			
Reserva capital	342,229	-	342,229
Ajuste de primera adopción de NIIF para las PYMES	-	122,678	122,678
Utilidades acumuladas	190,273	7,298	197,571
Total patrimonio	594,272	2,059,443	2,653,715
Total pasivos y patrimonio	1,049,856	2,096,103	3,145,959

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

Ref.	31 de Diciembre del 2011	31 de Diciembre del 2011	
	Según NEC	Ajustes (US Dólares)	Según NIIF
Arriendos	243,472	-	243,472
Gastos de operación:			
Administrativos	(a) (105,288)	9,357	(95,931)
Utilidad bruta	138,184	9,357	147,541
Costos financieros	(3,950)	-	(3,950)
Dividendos ganados	7,027	-	7,027
Otros ingresos, neto	(2,639)	-	(2,639)
Utilidad antes de impuesto a la renta	138,622	9,357	147,979
Impuesto a la renta	(c) (32,096)	(2,059)	(34,155)
Utilidad neta del año	106,526	7,298	113,824
Total resultado integral del año	106,526	7,298	113,824

Conciliación del Patrimonio al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011

Ref.	Período de Transición año 2011	
	1 de Enero	31 de Diciembre
(US Dólares)		
Patrimonio de acuerdo a NEC	570,156	594,272
Ajustes por la conversión a NIIF:		
Cambio de vida útil de los edificios	(a) 157,279	166,636
Costo revalorizado de terreno	(b) 1,929,467	1,929,467
Reconocimiento de impuestos diferidos	(c) (34,601)	(36,660)
Total ajustes	2,052,145	2,059,443
Patrimonio de acuerdo a NIIF	2,622,301	2,653,715

Notas a la Conciliación del Estado de Situación Financiera al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011 y Resultado Integral al 31 de Diciembre del 2011.

a) Cambios de Vida Útil de los Edificios

La depreciación estaba influenciada por disposiciones tributarias, pero según las NIIF refleja una estimación razonable de la vida útil de los activos. Los ajustes retrospectivamente por la revisión y determinación de las nuevas vidas útiles remanente, han aumentado los saldos de edificios y un aumento en las utilidades retenidas en US\$157,279 y US\$166,636 al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011, respectivamente.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

Notas a la Conciliación del Estado de Situación Financiera al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011 y Resultado Integral al 31 de Diciembre del 2011 (continuación)

b) Costo Revalorizado de Terreno

La política contable adoptada por la Compañía en la fecha de transacción a las NIIF fue el revalúo de un terreno, el mismo que ha sido revaluado por su valor razonable, utilizando como base el avalúo efectuado por un perito independiente autorizado y calificado por la Superintendencia de Compañía. Los efectos de este cambio originó un aumento en los saldos de terreno y superávit por valuación por US\$1,929,467 al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011.

c) Reconocimiento de Impuesto Diferido

Las normas contables ecuatorianas establecen que el impuesto a la renta se registre en función de la base imponible determinada de acuerdo con las disposiciones tributarias y no requieren que los estados financieros incluyan el registro de un activo o pasivo por impuestos diferidos, sobre las diferencias temporarias entre la base fiscal de un activo o un pasivo y su valor contable. Las NIIF para las PYMES adicionalmente al registro del impuesto a la renta corriente requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del pasivo basado en el estado de situación financiera que está orientada al cálculo de las diferencias temporarias entre la base fiscal de un activo o un pasivo y su valor contable. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF para las PYMES, han originado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los efectos fueron el registro de un pasivo por impuestos diferidos y una disminución en las utilidades retenidas por US\$34,601 y US\$36,660 al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011, respectivamente.

El efecto de la aplicación de las NIIF para las PYMES implica el registro de un débito por US\$2,059 al gasto de impuesto diferido en el año 2011.

Estado de Flujos de Efectivo por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2011

En adición a las diferencias descritas en el párrafo anterior, no existen otras diferencias significativas entre el estado de flujo de efectivo presentado según las NIIF para las PYMES y el presentado según las NEC.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
	<i>(US Dólares)</i>		
	<i>(Reexpresado Nota 3)</i>		
Deudores comerciales:			
Clientes	62,917	35,265	98,604
Otras cuentas por cobrar:			
Anticipo a proveedores	50,112	-	-
Otras	3,068	3,070	3,068
	116,097	38,335	101,672

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por arriendos con plazo de hasta 30 días y no devengan interés.

Anticipo a proveedores representa anticipo para compra de bienes y servicios.

5. Partes Relacionadas

Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas y Accionistas

Las cuentas por cobrar y por pagar con compañías relacionadas y accionistas, consistían de lo siguiente:

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
			<i>(US Dólares)</i>		
			<i>(Reexpresado Nota 3)</i>		
Por cobrar:					
Tottori Enterprises Limited	Relacionada	-	1,000	1,000	1,000
			1,000	1,000	1,000
Por pagar a largo plazo:					
Tottori Enterprises Limited	Relacionada	-	41	41	41
Internacional de Negocios (Interneca) C. A.	Relacionada	Ecuador	131,741	131,741	131,741
Seciar States Co. Limited	Relacionada	-	180,238	180,238	54,162
Macrocosmo	Relacionada	Ecuador	-	-	215,237
Aerobodegas	Relacionada	Ecuador	-	-	27,540
			312,020	312,020	428,721

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Impuestos (continuación)

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente (continuación)

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
		(Reexpresado Nota 3)
Saldo al principio del año	14,373	23,784
Provisión con cargo a resultados	62,876	32,096
Pagos	(27,713)	(41,507)
Saldo al final del año	<u>49,536</u>	<u>14,373</u>

Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

El gasto por impuesto a la renta consistía de lo siguiente:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
		(Reexpresado Nota 3)
Gasto del impuesto corriente	62,876	32,096
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	-	2,059
	<u>62,876</u>	<u>34,155</u>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
		(Reexpresado Nota 3)
Utilidad antes de impuesto a la renta	267,883	138,622
Más (menos) partidas de conciliación:		
Dividendos percibidos exentos	-	(7,027)
Gastos no deducibles	5,489	2,138
Utilidad gravable	<u>273,372</u>	<u>133,733</u>
Tasa de impuesto	23%	24%
Impuesto a la renta causado	<u>62,876</u>	<u>32,096</u>
Anticipo de impuesto a la renta	<u>(13,340)</u>	<u>(17,723)</u>
Impuesto a la renta causado	<u>49,536</u>	<u>14,373</u>

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Impuestos (continuación)

Impuesto a la Renta

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 23% (24% en el 2011.) En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 13% (14% en el 2011) del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año, y el saldo 23% (24% en el 2011) del resto de las utilidades sobre la base imponible. De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, en el año 2013 en adelante se reduce al 22%.

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del periodo corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente periodo, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el periodo corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el periodo anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de Noviembre del 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

. Cálculo del Impuesto a la Renta

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de US\$35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

· Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta US\$35,000.

· Impuestos Ambientales

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehículos (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad o comercial.

· Impuestos a la Salida de Divisas (ISD)

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

- Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Saldos del Impuesto a la Renta Diferido

Los movimientos por impuestos a la renta diferidos fueron como sigue:

	1 de Enero del 2011	Cargo (abono) al Estado de Resultados	31 de Diciembre del 2011	Cargo (abono) al Estado de Resultados	31 de Diciembre del 2012
Activo por impuesto diferido:					
Cambio de vida útil de edificio	34,601	2,059	36,660	-	36,660
	34,601	2,059	36,660	-	36,660

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Impuestos (continuación)

Saldos del Impuesto a la Renta Diferido (continuación)

De acuerdo a la circular No.NAC-DGECCG12-00009 del Servicios de Rentas Internas publicada en el Registro Oficial No.718 de Junio del 2012 establece que los gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles para efectos de la declaración de impuesto a la renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, por cuanto dicha circunstancia no está prevista en la normativa tributaria vigente. La Compañía al 31 de Diciembre del 2012, reversó este impuesto por no ser deducible en el futuro.

Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, las tasas efectivas de impuesto fueron:

	2012	2011
	(US Dólares)	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	267,883	138,622
Impuesto a la renta corriente	62,876	32,096
Tasa efectiva de impuesto	23%	23%

7. Propiedades

Los movimientos de propiedades fueron como sigue:

	Terreno al Costo Revaluado	Edificio al Costo	Proceso	Total Costo	Depreciación Acumulada y Deterioro	Total
	(US Dólares)					
Costo o valuación:						
Saldos al 1 de Enero del 2011 (Reexpresado Nota 3)	2,109,979	685,423	-	2,795,402	(162,448)	2,632,954
Adiciones	-	-	-	-	(17,135)	(17,135)
Saldos al 31 de Diciembre del 2011 (Reexpresado Nota 3)	2,109,979	685,423	-	2,795,402	(179,583)	2,615,819
Adiciones	-	26,206	366,279	392,485	(17,463)	375,022
Ventas	(577,904)	-	-	(577,904)	-	(577,904)
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	1,532,075	711,629	366,279	2,609,983	(197,046)	2,412,937

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones están constituidas como sigue:

Participación	%	Valor Nominal		31 de Diciembre		1 de Enero		Valor Patrimonial	
		Total	Unitario	2012	2011	2011	2012	2011	2010
<i>(US Dólares)</i>									
Inversiones en acciones:									
	90%	465,300	1.00	465,300	465,300	465,300	-	-	-
Internacional de Negocios C. A. (Interneca)	1%	8	1.00	8	8	8	35,527	27,490	28,148
Ecuador Natural S. A. ECUANATURAL	1%	40	1.00	40	40	40	4,150	4,290	-
JUVIVA S. A.	1%	530	1.00	530	530	530	-	-	-
INMODERNA S. A.	1%	367	1.00	367	367	367	-	-	-
INMOCOSVI S. A.	1%	75	1.00	75	75	75	-	-	-
Inmobiliaria Barce Guayas	1%	25	1.00	25	25	25	-	-	-
PIOVI S. A. PIOVISA	1%	24	1.00	24	24	24	-	-	-
Inmobiliaria GABISOL	1%	8	1.00	8	8	8	-	-	-
MACROCOSMO S. A.	1%	8	1.00	8	8	8	-	-	-
Frutas del Litoral S. A. FRUTORAL	1%	8	1.00	8	8	8	-	-	-
HIVI S. A. HIVISA	1%	8	1.00	8	8	8	-	-	-
FIOVI S. A. FIOVISA	1%	8	1.00	8	8	8	26	16	30
COOPSER S. A.	1%	8	1.00	8	-	-	-	-	-
INMODETAL S. A.	1%	1,000	1.00	1,000	1,000	-	-	-	-
				<u>467,409</u>	<u>467,401</u>	<u>466,401</u>			

9. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre		1 de Enero
	2012	2011	2011
<i>(US Dólares)</i>			
(Reexpresado Nota 3)			
Proveedores	84,572	9,002	9,530
Otras	1,000	1,000	49
	<u>85,572</u>	<u>10,002</u>	<u>9,579</u>

Las cuentas por pagar a proveedores representan principalmente facturas por compras de bienes y la prestación del servicio con plazo de hasta 60 días y sin interés.

10. Préstamo

Representa préstamo por Senoicca Industrial Co. Limited, sin fecha de vencimiento y sin interés.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Instrumentos Financieros

Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con proveedores locales y otras cuentas por pagar y accionistas. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden dos tipos de riesgo: El riesgo de tasa de interés y el riesgo de moneda. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen los depósitos.

a) Riesgo de Tasa de Interés

Al 31 de Diciembre del 2012, la Compañía no mantenía financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

b) Riesgo de Tipo de Cambio

El riesgo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Instrumentos Financieros (continuación)

Riesgo de Crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio se encuentran presente en el efectivo y cuentas por cobrar a clientes y otros, la cartera por cobrar que se mantiene es recuperable.

El riesgo por operar en el mercado local es asumido directamente por INMOBILIARIA JUTECERO S. A. y está directamente relacionado con las tendencias de la economía ecuatoriana. INMOBILIARIA JUTECERO S. A. asume los riesgos de mercado derivados de posibles variaciones en costos, precios y demanda de sus productos.

Riesgo de Liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

12. Patrimonio

Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el capital pagado consiste de 42.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00.

Utilidades Retenidas

Al 1 de Enero y al 31 de Diciembre del 2011, se reconocieron ajustes en utilidades retenidas de US\$2,052,145 y US\$2,059,443, respectivamente, resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

13. Gastos de Administración

Los gastos de administración consisten de lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
	(Reexpresado Nota 3)	
Depreciaciones	17,463	17,136
Honorarios personas jurídicas	20,356	20,192
Repuestos y mantenimiento	12,531	31,220
Impuesto, contribuciones y otros	11,585	12,423
Castigo de cuentas por cobrar clientes	-	9,533
Seguros	3,179	3,179
Otros	3,827	2,248
	<u>68,941</u>	<u>95,931</u>

14. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (3 de Mayo del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
