

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

CONTENIDO:

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado Integral y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambio en el Patrimonio Neto

Estado de Flujo de Efectivo Método Directo

Nota a los Estados Financieros

Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C LTDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 De Diciembre Del 2018

(Expresado en dolares de los Estados Unidos de Norteamerica)

	<u>AÑO 2018</u>	<u>AÑO 2017</u>
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 200.83	\$ 282.77
Activos Financieros	\$ 36.00	\$ 36.00
Activos por impuestos corrientes		
Total Activos Corrientes	\$ 236.83	\$ 318.77
Activos no corrientes		
Propiedad, Planta y Equipos	\$ 152,292.08	\$ 170,135.44
Otros Activos no corrientes	\$ 500,998.31	\$ 500,998.31
Total Activos no Corrientes	\$ 653,290.39	\$ 671,133.75
 TOTAL ACTIVOS	 <u>\$ 653,527.22</u>	 <u>\$ 671,452.52</u>
 PASIVOS		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar diversas	\$ 5,640.01	\$ 31,578.48
Otras cuentas por pagar		\$ 3,907.02
Total pasivos corrientes	\$ 5,640.01	\$ 35,485.50
Pasivos no corrientes		
Cuentas por pagar diversas /relacionadas	\$ 55,154.53	\$ 24,293.80
Total pasivos no corrientes	\$ 55,154.53	\$ 24,293.80
 TOTAL DE PASIVOS	 <u>\$ 60,794.54</u>	 <u>\$ 59,779.30</u>
 PATRIMONIO		
Capital	\$ 10,400.00	\$ 10,400.00
Aportes a futura capitalización	\$ 2,457.13	\$ 2,457.13
Reservas	\$ 526.51	\$ 526.51
Resultados Acumulados	\$ 448,289.58	\$ 594,300.10
Resultados del ejercicio	\$ 131,059.46	\$ 3,989.48
 TOTAL PATRIMONIO	 <u>\$ 592,732.68</u>	 <u>\$ 611,673.22</u>
 TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	 <u>\$ 653,527.22</u>	 <u>\$ 671,452.52</u>

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C LTDA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 de Diciembre del 2018

(Expresado en dolares de los Estados Unidos de Noreamerica)

	<u>AÑO 2018</u>	<u>AÑO 2017</u>
INGRESOS		
Ingresos Arriendo		\$ 7,200.00
Ingresos de Dividendos	\$ 164,218.60	\$ 40,454.37
Total Ingresos	\$ 164,218.60	\$ 47,654.37
GASTOS		
Gastos administrativos	\$ 33,159.14	\$ 43,664.89
Total gastos	\$ 33,159.14	\$ 43,664.89
Utilidad Bruta	\$ 131,059.46	\$ 3,989.48
Ganancia (Perdida) antes del 15% a trabajadores	\$ 131,059.46	\$ 3,989.48
15% Participación trabajadores		
Ganancia (Perdida) antes de impuesto	\$ 131,059.46	\$ 3,989.48
Anticipo Impuesto a la renta causado		
Ganancia (Perdida) neta del Periodo	\$ 131,059.46	\$ 3,989.48

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO
Al 31 de Diciembre del 2018
(Expresado en dolares de los Estados Unidos de Noreamerica)

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	AÑO 2018	AÑO 2017
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(\$ 1,097.18)	\$ 32,744.90
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		\$ 7,200.00
Otros cobros por actividades de operación		
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(\$ 13,627.12)	(\$ 17,934.84)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	(\$ 966.47)	(\$ 1,138.12)
Otros pagos por actividades de operación		(\$ 2,841.55)
Intereses pagados	(\$ 722.19)	
Pagos a y por cuenta de los empleados		
Impuestos a las ganancias pagados		
Dividendos Recibidos	\$ 164,218.60	\$ 40,454.37
Dividendos Pagado	(\$ 150,000.00)	
Otra entradas y salida de efectivo		\$ 7,005.04
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	\$ 0.00	(\$ 32,645.00)
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control		
Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras		(\$ 34,032.00)
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades		\$ 800.00
Otra entradas y salida de efectivo		\$ 587.00
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	\$ 1,015.24	\$ 0.00
Cuenta y documentos por pagar	\$ 1,015.24	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(\$ 81.94)	\$ 99.90
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	\$ 282.77	\$ 182.87
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	\$ 200.83	\$ 282.77
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	\$ 131,059.46	\$ 3,989.48
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	\$ 17,843.36	\$ 21,750.38
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	\$ 17,843.36	\$ 17,843.36
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable		
Ajustes por gasto por impuesto a la renta		3,907.02
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(\$ 150,000.00)	\$ 7,005.04
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	-	1,442.11
(Incremento) disminución en otros activos		\$ 5,562.93
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(\$ 150,000.00)	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(\$ 1,097.18)	\$ 32,744.90

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C LTDA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 De Diciembre Del 2018
(Expresado en dolares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACION	RESERVAS		G/R INTEGRALES OTROS SUPERAVIT POR REVALUACION	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
			RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL		GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PERDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PERDIDA NETA DEL PERIODO	
EN CIFRAS COMPLETAS US\$										
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	\$ 10,400.00	\$ 2,457.13	\$ 526.51	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 316,057.07	(\$ 147,708.05)	\$ 279,940.56	\$ 131,059.46	\$ 592,732.68
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	\$ 10,400.00	\$ 2,457.13	\$ 526.51	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 462,067.59	(\$ 147,708.05)	\$ 279,940.56	\$ 3,989.48	\$ 611,673.22
CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES:										
CORRECCION DE ERRORES:										
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	\$ 0.00	\$ 0.00		\$ 0.00	\$ 0.00	(\$ 146,010.52)	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 127,069.98	(\$ 18,940.54)
Aumento (disminución) de capital social										
Aportes para futuras capitalizaciones										
Prima por emisión primaria de acciones										
Dividendos										
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales										
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Financieros Disponibles para la venta										
Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo										
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles										
Otros cambios (detallar)										
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)									(\$ 3,989.48)	\$ 0.00
									\$ 131,059.46	\$ 131,059.46

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA.

NOTAS DE ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2018.

NOTA 1.- INFORMACION GENERAL

Inmobiliaria San Joaquín C. LTDA. (En adelante la compañía) es una compañía limitada inscrita en el registro de la propiedad Mercantil de la ciudad de Guayaquil el 03 de febrero de 1977, siendo su principal actividad de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El domicilio principal de la compañía es Km. 2.5 Av. Carlos Julio Arosemena en el Centro Comercial Albán Borja Oficina 107 en Guayaquil.

NOTA 2.- MONEDA FUNCIONAL

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en (\$) dólares, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

NOTA 3.-BASES DE PREPARACION OBJETIVO

El objetivo de estos estados financieros es proporcionar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de Inmobiliaria San Joaquín C. LTDA, que sea útil para la toma de decisiones económicas.

Estos estados financieros también muestran los resultados de la administración llevada a cabo por la gerencia en la que se da cuenta de la responsabilidad en la gestión de los recursos confiados a la misma.

Responsabilidad de la Información.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, que manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES).

Bases de medición.

La entidad para determinar los importes monetarios cuando se reconocen los elementos de los estados financieros, deberá medirlos de acuerdo a las siguientes bases:

a) Costo histórico

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía.

b) Valor razonable

Se reconocerá el valor razonable como el valor por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua

NOTA-4 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La compañía de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia de Compañía con fecha 12 de enero del 2011, se expide la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.1101, que en su artículo quinto sustituye el numeral 3 del artículo primero de la Resolución No. 08.G.DSC.010, por el siguiente: Aplicarán la NIIF para PYMES, para el registro, Preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012, todas aquellas compañías que cumplan las siguientes condiciones:

- Activos totales inferiores a US\$4.000,000
- Valor bruto en ventas anuales inferiores a US\$5,000,000
- Tenga menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para éste cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

Según lo mencionado anteriormente, la compañía Inmobiliaria San Joaquín Cia. Ltda., cumple con las condiciones para aplicar NIIF para PYMES. Ha realizado la transición de sus Estados Financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales Financieras (NIIF para Pymes).

Con la aplicación de las Normas de Contabilidad NIIF, las autoridades locales, tanto tributarias (SRI) como de control (Superintendencia de Compañías), han desarrollado e implementado normas propias para que las empresas presenten adecuadamente sus estados financieros.

La información contable y financiera al 31 de diciembre del 2018 está adecuada y no hay mediciones que tenga incidencia en los resultados del ejercicio del 2017

NOTA- 5 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros son los siguientes

a) Efectivo en caja y bancos.

La empresa tiene por política para su actividad operativa utilizar cuentas corrientes para el manejo de sus ingresos y egresos. Se Reciben de los clientes valores en cheques o transferencia para minimizar y evitar riesgo y tener mayor seguridad en el proceso de cobro.

b) Activos Financieros.

La empresa realiza las transacciones con instrumentos financieros básicos por tanto va a aplicar la sección 11 de NIIF para PYMES. Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento o patrimonio de otra.

Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se producen su adquisición y se registran inicialmente a su valor del costo incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición. Los activos financieros de la compañía incluyen cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y documentos por cobrar.

Cuentas y documentos por cobrar.

La compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas. Cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a relacionados y otras cuentas por cobrar, las cuales son expresadas al valor de la transacción netas de una provisión para cuentas de cobranzas dudosas cuando es aplicable. Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos costos son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente, o en un futuro próximo y que no tiene riesgo de recuperación diferente a su deterioro crediticio.

c) Propiedad planta y equipo.

La propiedad, planta y equipo son activos tangibles que se mantienen para su uso en la producción, los esperamos usar por más de un periodo y la compañía tendrá beneficios económicos futuros.

Se medirá por su costo en el momento del reconocimiento inicial. Los componentes del costo serán el precio de adquisición incluye honorarios legales, aranceles de importación y los impuestos no recuperables y todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo.

La medición posterior al reconocimiento inicial será al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdida por deterioro de valor acumulada.

Depreciación.

El cargo por depreciación se reconocerá a los resultados del año y se distribuirá en forma sistemática a lo largo de su vida útil.

La depreciación comenzará cuando esté disponible para su uso, el método de depreciación para su cálculo es el de línea recta y basada a las tasas de depreciación de edificios de 20 años.

d) Inversiones no corrientes.

Inversiones en subsidiarias.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades dependientes sobre las que la Compañía tiene el poder para dirigir las políticas financieras y de operación, generalmente su participación es superior a la mitad de los derechos de voto.

En los estados financieros separados, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al costo menos cualquier pérdida por deterioro, o como un instrumento financiero o utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período. La Matriz considerará a una Subsidiaria a partir de la fecha en que se asume el control y la excluirá en la fecha en que cesa el mismo.

Inversiones en asociadas.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente su participación accionaria esta entre el 20% y el 50% de los derechos de voto.

En los estados financieros separados, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al costo menos cualquier pérdida por deterioro, o como un instrumento financiero o utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período; no se reconocen pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada en la cual participa.

Inversiones en otras Compañías.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía no ejerce influencia significativa y tienen una participación de hasta un 20% de los derechos de voto. Se miden inicialmente a su costo de adquisición.

e) Pasivos Financieros

Los pasivos financieros dentro del alcance de la sección 11 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o prestamos en cuentas por pagar, según sea pertinente. La compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en los casos de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles. Los pasivos financieros de la compañía incluyen cuantas por pagar comerciales; cuantas por pagar relacionadas, y obligaciones financieras.

Cuentas y documentos por pagar.

Al reconocer inicialmente una cuenta o documento por pagar es un pasivo financiero, una entidad lo medirá al precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los pasivos financieros que se miden al valor del costo con cambios en resultados.

f) Reconocimiento de Ingresos.

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a la venta o servicios prestados, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se ha realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

g) Reconocimiento de Costos y Gastos.

Los costos y gastos de operación son reconocidos por la compañía sobre la base de acumulación, y están compuestos principalmente por costo de la producción y gastos administrativos, gastos generales e impuestos, tasas, contribuciones y otros gastos propios del giro del negocio. Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan y se registran en los periodos en los cuales se relacionan.

h) Impuesto a las Ganancias.

El impuesto a las Ganancias se determina usando las tasas de impuestos aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno hasta la fecha de cierre de estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida de que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias. Los pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionados con diferencias temporarias imponibles. Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo y el valor del impuesto no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

i) 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.

NOTA.- 6 DETALLE DE CUENTA DE ESTADO FINANCIERO (INFORMACIÓN A REVELAR)

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

La empresa tiene política para su actividad operativa utilizar cuentas corrientes para el manejo de sus ingresos y egresos. El saldo al final del periodo es de \$ 200.83

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

La propiedad, planta y equipo de presenta al costo de compra más otros costos directo del bien, menos la depreciación acumulada. El saldo final del periodo es de \$152.292.08

INVERSIONES NO CORRIENTE

Inversiones en asociadas.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa, Inmobiliaria San Joaquín C Ltda. No ejerce control de sus asociadas. El saldo final del periodo es de \$45.660.80

Inversiones en otras Compañías.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía no ejerce influencia El saldo final del periodo es de \$ 455.337.51

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR ACCIONISTAS LOCALES

Se registran préstamos de accionistas y otros relacionados sin fecha de vencimiento y que no genera intereses. El saldo final del periodo es de \$ 30.860.73

INGRESOS DE LA ACTIVIDAD

Se registran ingresos provenientes de dividendos recibidos al final del periodo \$ 164.218.60

CAPITAL

El saldo del capital al 31 de diciembre de 2018 de \$10.400 comprende 10.400 participaciones con un valor nominal de 1.00 dólar. La composición del capital es el siguiente:

SOCIOS	%	Participaciones
Rafaela Orrantía Parra	50	5,200
Daniela Orrantía Parra	50	5,200
Total		10,400

RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF.-

La compañía **Inmobiliaria San Joaquín C. Ltda.**, registrará el efecto neto de todos los ajustes realizados contra Resultados Acumulados, producto de la aplicación de las NIIF por primera vez, conforme establece cada una de las normas. El saldo final del periodo es de \$279.940.56

BALANCES CONSOLIDADOS

La compañía **Inmobiliaria San Joaquín C. Ltda.**, ha elaborados sus asientos contable de consolidación en sus estados financieros en su inversión y capital en la compañía asociada que no ejerce control.

CONCLUSIONES

Las (NIIF para PYMES) dan un claro detalle para cada una de las cuentas de activo, pasivo y patrimonio; de cómo se debe contabilizar en su reconocimiento inicial, posterior, manteniendo siempre el criterio del costo.

Indicamos que la gerencia y los profesionales contables han cumplido con las Normas de Información Financiera Aplicadas y en aquellas partidas que no fueron aplicadas que existen una aplicación contable en relación a los principios de contabilidad Generalmente aceptados.