

**INMOBILIARIA JOSE JAVIER S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

**1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

La Compañía fue constituida en Ecuador en el año 1980, domiciliada en la ciudad de Guayaquil y tiene como principal objeto social dedicarse a la Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y están basadas en el coste histórico y en las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La emisión de estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad implícita en el proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Caja y sus Equivalentes** - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos

**Ingresos de Ventas** - Se registran con base en la emisión de las facturas a los clientes por el arriendo de locales.

**Valuación de Propiedades, Planta y Equipo** - Al costo de adquisición. El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificio.

**Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta** – Al momento del pago son contabilizados con cargo a utilidades retenidas.

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste en 800 acciones ordinarias con su valor nominal de \$1.00 cada una respectivamente.

## 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

Rubros	No. De Acciones	%	Valor de Acción	Valor US. \$
<b><u>ACCIONISTAS</u></b>				
Doumet Anton Michel	160	20.00%	1	160
Chedraui Ode Cecilia Renne	160	20.00%	1	160
Doumet Chedraui Michel Andrés	120	15.00%	1	120
Doumet Chedraui María Cecilia	120	15.00%	1	120
Doumet Chedraui José Javier	120	15.00%	1	120
Doumet Chedraui Juan Carlos	120	15.00%	1	120
TOTAL	800	100%		800

**Reserva Legal** - De acuerdo con la Ley de Compañía hay que apropiar el 10% de utilidad neta anual para la reserva legal, hasta que el saldo represente el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

**Superávit Años Anteriores** – Saldo representa la acumulación de los resultados de ejercicios económicos anteriores.

## 3. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	31 de Diciembre	
	2012	2011
Total	1,560	25,745

## 4. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

	31 de Diciembre	
	2012	2011
Crédito Tributario Renta	1,372	2,832
Crédito Tributario IVA	0	2,285
Total	1,372	5,117

## 5. OTROS ACTIVOS

	31 de Diciembre	
	2012	2011
Otros Cargos Diferidos	73,303	49,820
Total	73,303	49,820

**6. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR**

	31 de Diciembre	
	2012	2011
Décimo Tercer Sueldo	24	0
Décimo Cuarto Sueldo	231	0
Fondo de Reservas	0	0
Vacaciones	147	0
Aportes Patronal IESS	71	60
Otras Provisiones	740	0
Participación a Empleados 15%	113	254
Total	1,326	314

**7. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR**

	31 de Diciembre	
	2012	2011
Impuesto a la Renta Cías.	469	345
Impuesto a la Renta Empleados	0	0
Impuesto al Valor Agregado Ventas	438	0
Retención Impuesto al Valor Agregado	0	0
Retención en la Fuente Proveedores	0	0
Otras Retenciones de Impuesto	0	0
Total	907	345

**8. PASIVO A LARGO PLAZO**

	31 de Diciembre	
	2012	2011
Ing. Michel Doumet Chedraui	15,000	15,000
Ab. José Doumet Chedraui	15,000	15,000
Dr. Michel Doumet Anton	62,837	36,582
Préstamos Externos	0	0
Total	92,837	66,582

Pasivo a largo plazo a favor de accionista no tiene fecha de vencimiento definida y no genera costos financieros.

**9. IMPUESTO A LA RENTA**

Las declaraciones de impuesto a la renta y de retenciones en la fuente han sido debidamente presentadas al Servicio de Rentas Internas. Se han efectuado durante el ejercicio 2012 declaraciones sustitutivas mensuales.

## **10. PASIVOS CONTINGENTES**

A la fecha de este informe la Compañía en mención no tiene obligaciones contingentes importantes que reportar.

## **11. PROPIEDAD INTELECTUAL**

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con que trabajamos son de propiedad exclusiva de nuestra entidad.

## **12. EVENTO SUBSECUENTE**

A la fecha de emisión de este informe (Abril 12, 2013), no existen eventos, que en opinión de la Administración de la compañía, afecten la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2012. En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de COSTA PACITLANT S.A. al 31 de diciembre del 2012, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con NIIF.

---



**Ing. CPA Erika AVECILLA**  
**Licencia Profesional # 7239**