

## **Nota 1. INFORMACIÓN GENERAL Y ENTORNO ECONÓMICO DE LA COMPAÑÍA.**

INMOBILIARIA JUDISA CIA. LTDA., es una compañía dedicada a la compraventa, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

INMOBILIARIA SANTA CATALINA CIA. LTDA., se constituyó por escritura pública ante el Notario Público Quinto del cantón Guayaquil, el 8 de Agosto de 1.984, y fue aprobada por la Superintendencia de Compañías el 5 de Septiembre de 1.984.

## **Nota 2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES.**

### **Nota 2.1. Bases de Presentación de los Estados Financieros.**

Los Estados Financieros se han preparado a partir de los registros contables y son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por el Ecuador en marzo del año 2000, y sus registros contables se han elaborado de acuerdo con la **Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF PARA PYMES)** emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Nota 2.2. Políticas Contables.**

#### **Nota 2.2.1 Efectivo y Equivalentes de Efectivo:**

El efectivo y equivalentes del efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

#### **Nota 2.2.2. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar:**

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 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.

#### **Nota 2.2.3. Propiedades, Planta y Equipo:**

El rubro de Propiedades, Planta y Equipo se mide al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro acumulado del valor de activos de larga duración con excepción

de un bien inmueble, que se mide a valor razonable como costo atribuido puesto que la compañía se acogió a la exención del denominado costo atribuido, que consiste en asignar al activo (cualquiera que sea su valor en libros) el valor razonable o de mercado a la fecha de transición, luego de la valuación o tasación, la compañía seguirá midiéndolo al modelo de costo-depreciación-deterioro permitido por la NIIF para las PYMES.

El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas técnicamente:

	Años
Edificios e instalaciones	20
Maquinaria y equipo	10
Muebles y Enseres	10
Vehículos	5

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil estimada o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

**Nota 2.2.4. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de acreedores comerciales denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (u.m.) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

**Nota 2.2.5. Sobregiros y préstamos bancarios:**

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

#### **Nota 2.2.6. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes o prestación de servicios se reconocen cuando el resultado de una transacción que involucre la prestación de servicios pueda ser estimado con fiabilidad, la entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias asociados con la transacción, por referencia al grado de terminación de la transacción al final del periodo sobre el que se informa. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados a la venta o prestación de servicios.

#### **Nota 2.2.7. Impuestos a las ganancias:**

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (Diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal 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 la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

#### **Nota 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

Corresponde al saldo disponible en cuentas corrientes en el Banco de Machala y en el Banco Bolivariano.

**Nota 4. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:**

Al 31 de diciembre del 2012, el movimiento de activos fijos es el siguiente:

Detalle de la Cuenta	Saldo Inicial	Adquisición	Bajas/Vtas/ajustes	Saldo Final
Terrenos	177.321,60	0,00	0,00	177.321,60
Inmuebles	450.718,40	0,00	0,00	450.718,40
Muebles y Enseres	0,00	0,00	0,00	0,00
Maquinaria y Equipos	0,00	2.633,60	0,00	2.633,60
Equipo de Computación	0,00	1.100,00	0,00	1.100,00
Vehículo	26.598,21	0,00	0,00	26.598,21
Otros Activos Depreciables	0,00			0,00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>654.638,21</b>	<b>3.733,60</b>	<b>0,00</b>	<b>658.371,81</b>
<b>(-) Depreciación Acumulada</b>	<b>(45.381,22)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(51.316,25)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>609.256,99</b>			<b>607.055,56</b>

Al rubro de inmuebles se midió a valor razonable como costo atribuido puesto que la compañía se acogió a la exención del denominado costo atribuido, que consiste en asignar al activo (cualquiera que sea su valor en libros) el valor razonable o de mercado a la fecha de transición, luego de la valuación o tasación, la compañía seguirá midiéndolo al modelo de costo-depreciación-deterioro permitido por la NIIF para las PYMES. Esto generó un ajuste al inicio del periodo 2012 por US\$582.671,17 dólares, los mismos que afectaron los resultados acumulados por primera implementación de las NIIF para PYMES.

**Nota 5. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

**Capital social:**

La compañía está constituida con un capital de US\$400,00 dólares.

**Reserva legal:**

La Ley de compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía.

**Nota 7. RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN PRIMERA VEZ NIIF PYMES:**

Corresponde a los ajustes del período de transición (año 2011), cuyo movimiento fue de US\$176.890,69 dólares al rubro de Terreno y de US\$405.780,48 al rubro de Inmuebles, por asignarles el valor razonable como costo atribuido según la exención permitida por las NIIF para las PYMES en el período de transición. Este ajuste generó un saldo crédito de la cuenta que asciende a US\$582.671,17 dólares al 31 de diciembre de 2012, el mismo que no puede ser distribuido a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía.

**Nota 8. IMPUESTO A LA RENTA:**

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa del impuesto a la renta, se establece para el año 2012 en 23%, en el 2012 la compañía arroja una pérdida por US\$-3.736,81.

**Nota 9. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:**

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas el 18 de Marzo del 2013.