



CONSULTING & AUDITING FIRM S.A.  
BAFIRM

---

INMOBILIARIA JUDISA CIA. LTDA

ESTADOS FINANCIEROS

CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

---

# INMOBILIARIA JUDISA CIA. LTDA.

## ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

---

### CONTENIDO

### Pág.

Opinión del auditor independiente	3 - 4
Estado de Situación Financiera	5 - 6
Estado de Resultados Integral	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Estado de Cambio en el Patrimonio	25
Notas a los estados financieros	9 - 27

### Abreviaturas usadas:

COMPAÑIA	-	INMOBILIARIA JUDISA CIA. LTDA.
US\$	-	DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA
NEC	-	NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD
NIIF	-	NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA
NIC	-	NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD



CONSULTING & AUDITING FIRM S.A.  
CAFIRM

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de:

### **INMOBILIARIA JUDISA CIA. LTDA.**

- 1.- Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **INMOBILIARIA JUDISA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, Evolución del Patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

#### **Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

- 2.- La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la compañía.

#### **Responsabilidad de los Auditores Independientes:**

- 3.- Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.



**CONSULTING & AUDITING FIRM S.A.  
CAFIRM**

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizadas son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

**Opinión:**

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de la compañía **INMOBILIARIA JUDISA CIA. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aceptados en el Ecuador.

Manta, 26 de Septiembre de 2018

Consulting & Auditing Firm S.A. CAFIRM  
SC-RNAE- No. 893

**Ec. Ernesto González Andrade**  
Socio-  
Registro Profesional # 2603

INMOBILIARIA JUDISA CIA. LTDA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

ACTIVOS	NOTAS	.....Diciembre 31..... 2017 (U.S. dólares)	2016
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja Bancos	( Nota 3 )	49.100,47	350,47
Impuestos Corrientes	( Nota 4 )	19.002,64	28.681,84
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>68.103,11</b>	<b>29.032,31</b>
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS :</b>			
Terrenos		177.321,60	177.321,60
Edificios		405.780,48	405.780,48
Equipos de Computación		1.100,00	1.100,00
Vehiculos		67.414,99	67.414,99
Otros Activos		2.633,60	2.633,60
Provisión por deterioro del valor de propiedades		0,00	0,00
<b>Total</b>		<b>654.250,67</b>	<b>654.250,67</b>
(-) Depreciación Acumulada		-61.300,67	-27.265,29
<b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS ( Nota 5 )</b>		<b>592.950,00</b>	<b>626.985,38</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Activos Financieros no Corrientes			
Otros activos no corrientes		0,00	0,00
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>661.053,11</b>	<b>656.017,69</b>

Ver notas a los Estados Financieros



Julio Alfredo Diab Safadi  
Gerente General



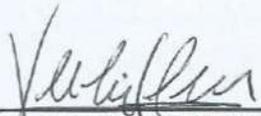
Ing. Jaqueline Pinzón G.  
Contador General

INMOBILIARIA JUDISA CIA. LTDA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

PASIVOS	NOTAS	.....Diciembre 31.....	2016
		2017 (U.S. dólares)	
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Otras cuentas y Doc. por Pagar Cte.No Relac		0,00	4,40
Impuesto a la Renta por Pagar		4.048,73	0,00
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>( Nota 6 )</b>	<b>4.048,73</b>	<b>4,40</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Obligaciones con instituciones Financieras		32.719,86	0,00
Otras Ctas. Doc.XPag. Prov. Larg.Plzo No Relac.Loc.		0,00	46.083,34
<b>Total Pasivos no Corrientes</b>	<b>( Nota 7 )</b>	<b>32.719,86</b>	<b>46.083,34</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>36.768,59</b>	<b>46.087,74</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS :</b>			
Capital Social		400,00	400,00
Reserva Facultativa		12.278,70	12.278,70
Resultados Ac. Por Adopcion por 1era vez de las NIIF		582.671,17	582.671,17
Utilidad Acumulada		27.276,08	27.276,08
Pérdida No distribuida Ejerc. Anteriores		-12.696,00	-10.154,65
Utilidad del Ejercicio		14.354,57	-2.541,35
<b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS ( Nota 8 )</b>		<b>624.284,52</b>	<b>609.929,95</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>661.053,11</b>	<b>656.017,69</b>

Ver notas a los Estados Financieros



Julio Alfredo Diab Safadi  
Gerente General



Ing. Jaqueline Pinzón G.  
Contador General

INMOBILIARIA JUDISA CIA. LTDA

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INGRESOS OPERACIONALES	NOTAS	....Diciembre 31.... 2017 (U.S. dólares)	2016
Ventas Loc.gravadas con tarifa 12%		100.000,00	0,00
Otras Rentas		0,00	0,00
<b>TOTAL INGRESOS OPERACIONALES</b>		<b>100.000,00</b>	<b>0,00</b>
(-) COSTOS		0,00	0,00
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>100.000,00</b>	<b>0,00</b>
(-) GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de Administración y Ventas		-81.596,70	-2.541,35
<b>Utilidad Antes de Participación e Impuestos</b>		<b>18.403,30</b>	<b>-2.541,35</b>
(-) DEDUCCIONES		-4.048,73	0,00
<b>Utilidad y/o Pérdida</b>		<b>14.354,57</b>	<b>-2.541,35</b>



Julio Alfredo Diab Safadi  
Gerente General



Ing. Jacqueline Pinzón G.  
Contador General

**INMOBILIARIA JUDISA CIA. LTDA**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

.....Diciembre 31.....

2017

(U.S. dólares)

**FLUJO DE ACTIVIDAD OPERATIVA**

Utilidad ó Perdida del Ejercicio 14.354,57

Partidas que no representan efectivo:

Provisiones, Gastos Depreciaciones y Amortizaciones 34.035,38

Disminución (Aumento) Cta. y Doc.por Cobrar 0,00

Disminución (Aumento) Inventarios 0,00

Aumento (Disminución) Ctas y Docum.por Pagar 4.044,33

Aumento (Disminución) Administ.Tributaria 9.679,20

Disminución (Aumento) Activo Diferido 0,00

**Total Flujo Neto de Operaciones** 13.723,53

**FLUJO DE ACTIVIDAD DE INVERSIONES:** 62.113,48

**FLUJO DE ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO:**

Aumento (Disminución) Préstamo de Accionistas 0,00

Provisiones para Jubilación Patronal 0,00

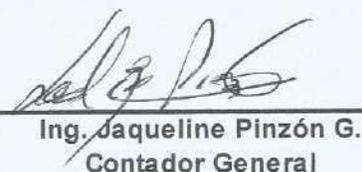
**Flujo Neto de la Actividad de Financiamiento** -13.363,48

**FLUJO NETO** 48.750,00

Saldo Inicial de Caja/Bancos 350,47

Saldo Final de Caja/Bancos 49.100,47

  
Julio Alfredo Diab Safadi  
Gerente General

  
Ing. Jaqueline Pinzón G.  
Contador General

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

---

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La Compañía INMOBILIARIA JUDISA CIA. LTDA., fue constituida el 5 de septiembre de 1984 su domicilio principal es la ciudad de Guayaquil República del Ecuador.

El objeto principal de la compañía es la adquisición, enajenación, arriendo, administración y explotación de bienes inmuebles en general y todo cuanto se relacione con este tipo de actividad pudiendo para el efecto contratar con personas naturales y jurídicas, en cualquier lugar del país.

Para cumplir con su objeto social podrá ejecutar actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas y que tengan relación con el mismo.

La compañía se encuentra calificada y registrada en la Superintendencia de Compañías para ejercer las funciones de CIU L68 Actividades inmobiliarias bajo número de expediente 26219.

2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

2.1 Estado de cumplimiento.

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2. Bases de Presentación

**Preparación de los Estados Financieros**, los Estados de Situación Financiera anexos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board) (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador, desde marzo del 2000.

La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertos estimados contables críticos y también requieren que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Los Estados Financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y presentados en dólares de los Estados Unidos de América, la cual es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador.

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 de 21 de agosto de 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre 4 del 2006, la Superintendencia de Compañías resolvió disponer que las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA) y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) respectivamente, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009; decisión que fue ratificada con la Resolución No ADM 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No 378 de julio 10 del 2008.

De acuerdo a la Resolución No 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías de Ecuador en noviembre 20 del 2008 y publicada en el R.O. No 498, resuelve establecer el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías; por lo que la entidad aplico obligatoriamente las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de enero del 2012, considerando como periodo de transición el año 2011.

La Superintendencia de Compañías emitió en diciembre 23 del 2009, la Resolución No SC.DS.G.09.006 que fue publicada en el Registro Oficial No 94, mediante el cual se estableció un instructivo complementario destinado para la implementación de los principios contables (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia.

Durante el año 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador emitió disposiciones legales sobre los procedimientos para la implementación y aplicación de las NIIF, tales como Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 con fecha octubre 11 del 2011 correspondiente a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (PYMES) para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. También en ese mismo año se emitió la Resolución No SC-ICI-CPAIFRS.G.11007, publicada en octubre 28 del 2011, relacionada con el destino de los saldos de las cuentas de reservas de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades – PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladas y designación e informe de peritos.

Mediante Resolución No SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 emitida el 30 de diciembre del 2011, para normar en la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles.

## **2.3 Uso de Estimaciones.**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la Administración de la Institución efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad, que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Institución de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

## **2.4 Activos y Pasivos Financieros**

Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar e inversiones temporales. Se registran inicialmente a valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de este y, se registran en el momento que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la entidad sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin tener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada.

## **2.5 Efectivo y equivalentes en efectivo**

Registra los recursos de alta liquidez de las cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo, partidas como caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados en efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios, en su valor (menores de 3 meses).

Para que una inversión financiera pueda ser calificada como equivalente al efectivo, es necesario que pueda ser fácilmente convertible en una determinada cantidad determinada de efectivo cuando tenga vencimiento próximo.

## **2.6 Cuentas por Cobrar**

Las cuentas y documentos por cobrar a clientes locales, son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que la entidad no tiene la intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes o su deterioro crediticio.

Se reconoce inicialmente al costo, después de su reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado.

Las cuentas por cobrar son importes adeudados por clientes por ventas de servicios de alquiler, realizados en el curso normal del negocio, por lo tanto son activos financieros.

Se incluyen los Anticipos entregados a los diferentes proveedores de bienes y servicios, con los cuales se mantiene relación comercial, con el fin de mantener la operación

## **2.7 Provisión Cuentas Incobrables**

Cuando exista evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de presentación en estados financieros. Se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

## **2.8 Créditos Tributarios**

Incluye de modo específico la acumulación de valores a favor de la empresa en calidad de Créditos Tributarios, originados en el cumplimiento de las normativas tributarias; esto es: anticipos de impuesto a la renta pagados, retenciones de impuestos que les han realizado, tanto en ejercicios anteriores como en el ejercicio auditado y, los provenientes del IVA pagado en las compras de bienes y servicios.

## **2.9 Propiedad, Plantas y Equipos**

Están contabilizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada. Las propiedades y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de la vida útil estimada, establecido por disposiciones tributarias; esto es, 20 años para inmuebles o edificaciones, 10 años para maquinarias y equipos, muebles y enseres de oficina, 5 años para vehículos y unidades de transporte y 3 años para equipos de computación.

El costo histórico de adquisición incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Las adiciones y mejoras que aumentan significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimientos y reparaciones que no aumentan o extienden la vida útil de los activos son reconocidos directamente en gastos.

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

La depreciación acumulada es el saldo acumulado, a la fecha, de la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil, considerando para el efecto el período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la compañía.

<b>COSTOS Y GASTOS DE DEPRECIACIÓN ANUAL DE ACTIVOS FIJOS</b>	
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<b>% ANUAL</b>
Inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves barcazas y similares	5
Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles	10
Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	20
Equipos de cómputo y software	33

### 2.10 Cuentas y Documentos por Pagar

Las cuentas por pagar son importes adeudados a proveedores de bienes y servicios, locales, por transacciones realizadas en el curso normal.

Son obligaciones provenientes, exclusivamente, de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros.

Se registran al costo, al momento de la negociación de la compra de materiales, insumos y bienes; así como en el momento de la recepción de servicios prestados por profesionales, de los diferentes ramos; necesarios para el proceso productivo.

La Auditoría incluye un examen, a base de pruebas que respaldan los valores e información, contenidos en las cuentas que han sido objeto de evaluación. Este análisis de auditoría proporciona un fundamento razonable para expresar una opinión.

Se incluyen, también, las obligaciones tributarias originadas en el cumplimiento de las normativas, esto es, en calidad de agente de retención y percepción

### 2.11 Cuentas por Pagar Relacionados

Incluye transferencias corrientes realizadas por personas naturales y jurídicas, relacionados con la empresa, con la finalidad de atender necesidades económicas orientadas al desarrollo de las actividades productivas de la Compañía

### 2.12 Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que

podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

### **2.13 Deterioro del Valor de Activos no Corrientes,**

En cada cierre anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, la Compañía estima el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable, menos los costos de ventas, y el valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

Para determinar los cálculos de deterioro, la Compañía realiza una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a las distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados.

### **2.14 Gastos de Viaje**

La base legal para la deducción de los gastos de viaje en el cálculo del Impuesto a la Renta se encuentra en el Art. 10 de la LRTI, numeral 6. que señala lo siguiente: "Los gastos de viaje y estadía necesarios para la generación del ingreso, que se encuentren debidamente sustentados en comprobantes de venta que cumplan los requisitos establecidos en el reglamento correspondiente. No podrán exceder del tres por ciento (3%) del ingreso gravado del ejercicio; y, en el caso de sociedades nuevas, la deducción será aplicada por la totalidad de estos gastos durante los dos primeros años de operaciones;" el exceso se considerará como gasto no deducible.

### **2.15 Gastos de Gestión**

Los gastos de gestión de los administradores de empresas y otros empleados autorizados por ellas, siempre que correspondan a gastos efectivos, debidamente documentados y que se hubieren incurrido en relación con el giro ordinario del negocio, como atenciones a clientes, reuniones con empleados y con accionistas, hasta un máximo equivalente al 2% de los gastos generales realizados en el ejercicio en curso.

### **2.16 Impuestos Corrientes y Diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se

reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

### 2.17 Obligaciones Laborales:

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

#### a) **Beneficios a Corto Plazo.-**

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquiden en el término de 12 meses siguientes al cierre del período en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registrará con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores.

#### b) **Beneficios post-empleo.-**

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la compañía, diferente de los beneficios por su terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la compañía son:

Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12,15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.

- Planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio): El costo de tales beneficios se determinan utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones, actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados se reconocen de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de la obligación por beneficios definidos, ajustados por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados.

c) **Beneficios por terminación.-**

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando se pagan.

## 2.18 Administración de Riesgo Financiero

Como parte del giro normal del negocio, la compañía se encuentra expuesta a distintos riesgo de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones la administración de la compañía ha establecido procedimientos de información para:

- Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta
- Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados
- Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros
- Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración.
- Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la compañía.

a) **Riesgo de Crédito**

El riesgo de crédito, corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la compañía.

b) **Riesgo de Liquidez.**

El riesgo de liquidez, corresponde al manejo adecuado de la liquidez de la compañía de manera que la administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la compañía, a corto mediano y a largo plazo.

c) **Riesgo de Capital**

La Administración gestiona su capital para asegurar que la compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

**2.19 Obligaciones y Provisiones Sociales**

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios. Se consideran retribuciones de corto plazo: sueldos y salarios y contribuciones a la seguridad social, permisos remunerados, permisos remunerados por enfermedad, incentivos y otras retribuciones no monetarias como asistencia médica, vehículos y bienes o servicios subvencionados o gratuitos.

**2.20 Pasivo Diferido**

Incluye entrega de recursos económicos, realizados por los clientes principales, en calidad de pagos anticipados en contraparte por la venta de los productos (pines y recargas) principales de la empresa

**2.21 Capital y Social Suscrito**

El Capital Suscrito, es el capital que el socio se compromete a aportar a la sociedad, por lo tanto la suscripción de acciones o de capital se convierte en un derecho de la sociedad a cargo del socio suscriptor.

**2.22 Provisión para el Impuesto a la Renta**

La provisión para el impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto por pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 22% sobre las utilidades gravables.

El impuesto a la renta diferido es aquel que la compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

La administración evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación

### **2.23 Reconocimiento de Gastos**

Los gastos se registran en los periodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

Los ingresos y gastos financieros se registran en los periodos en los cuales se relacionan y se reconocen cuando se devengan.

### **2.24 Reservas.-**

Representan apropiaciones de utilidades, constituidas por ley, por los estatutos, acuerdos de accionistas o socios para propósitos específicos de salvaguarda económica.

### **2.25 Reserva Legal.-**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como Reserva Legal, hasta que alcance como mínimo el 50% del Capital Social. Esta reserva no es disponible para el pago dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

### **2.26 Aportes para Futuras Capitalizaciones**

Comprenden los aportes efectuados por socios o accionistas para futuras capitalizaciones que tiene un acuerdo formal de capitalización a corto plazo y que por lo tanto califican como patrimonio.

### **2.27 Estado de Resultados Integral**

El Estado de Resultados se presenta de acuerdo a esquema de un solo enfoque por lo que se denominará Estado de Resultados Integral y se ordenará de acuerdo a los gastos según su función.

### **2.28 Estado de Flujos de Efectivo**

El Estado de Flujos de Efectivo informa acerca de los flujos de efectivo habidos durante el período, clasificándolos por Actividades de Operación, de Inversión, y de Financiamiento. Para informar sobre los Flujos de Efectivo de las actividades de operación, se utilizará el Método Directo.

### **2.29 Estado de Evolución del Patrimonio**

El Estado de Cambios en el Patrimonio se presenta de forma horizontal de acuerdo a modelo sugerido por Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los Estados Financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

**Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta:** Esta constituido con cargo a los resultados del año 2016 a las tasas del 15% y 22% respectivamente, de acuerdo con disposiciones legales.

### 3.- CAJA – BANCOS

De conformidad con las conciliaciones revisadas al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, la cuenta Caja – Bancos revela el siguiente saldo:

	.....Diciembre 31.....	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Caja Bancos	49.100,47	350,47
<b>TOTAL</b>	<b>49.100,47</b>	<b>350,47</b>

### 4.- IMPUESTOS

El saldo de la cuenta Impuestos al 31 de Diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

	.....Diciembre 31.....	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Crédito Tributario (IVA)	9.653,68	21.222,22
Crédito Tributario (I.R.)	9.348,96	7.459,62
<b>TOTAL</b>	<b>19.002,64</b>	<b>28.681,84</b>

### 5.- PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

Propiedad, planta y equipo son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los desembolsos posteriores a la compra solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimientos y son registrados en los resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación se calcula por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los bienes y no considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles de los bienes son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

<b>TIPOS DE BIENES</b>	<b>Número de Años</b>
Edificaciones	20
Muebles y Enseres	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

La ganancia o pérdida por la venta de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos.

#### **Pérdida por deterioro de valor de activos no financieros**

Propiedad planta y equipos se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro se producen cuando el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el valor neto que se obtendría de su venta o su valor en uso.

En el caso que el valor en libros del activo exceda a su valor recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2016 no hubo necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

Propiedades, revelan saldos conciliados, al 31 de diciembre del 2017 y 2016 incluye lo siguiente, ver detalle adjunto:

**INMOBILIARIA JUDISA CIA. LTDA.**

**DETALLE DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

CONCEPTO	SALDO AL 31/12/2016	ADICIONES Y RECLASIFICACIONES	RETIROS Y/O AJUSTES	APLICACIÓN NEC I7		SALDO AL 31/12/2017
				% SOBRE COSTO		
Terrenos	177.321,60	0,00	0,00			177.321,60
Equipos de Oficina	405.780,48	0,00	0,00	5%		405.780,48
Equipos de Computación	1.100,00	0,00	0,00	33,33%		1.100,00
Vehículos	67.414,99	0,00	0,00	20%		67.414,99
Otros Activos	2.633,60	0,00	0,00	10%		2.633,60
<b>TOTAL</b>	<b>654.250,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>			<b>654.250,67</b>
(-) Depreciación Acumulada	-27.265,29	0,00	-34.035,38			-61.300,67
<b>TOTAL ACTIVO NETO</b>	<b>626.985,38</b>					<b>592.950,00</b>

#### 6.- PASIVOS CORRIENTES POR PAGAR ( C/P )

Los Pasivos Corrientes, conciliados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 incluye lo siguiente:

	.....Diciembre 31.....	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Otras cuentas y Doc. por Pagar Cte.No Relac. Loc.	0,00	4,40
Impuesto a la Renta por Pagar	4.048,73	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.048,73</b>	<b>4,40</b>

#### 7.- PASIVOS NO CORRIENTES POR PAGAR ( C/P )

Los Pasivos Corrientes, conciliados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 incluye lo siguiente:

	.....Diciembre 31.....	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Obligaciones Inst. Fin. No ctes. Loc	32.719,86	0,00
Otras Ctas. Doc.XPag. Prov. Larg.Plzo No Relac.Loc.	0,00	46.083,34
<b>TOTAL</b>	<b>32.719,86</b>	<b>46.083,34</b>

#### 8.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social:** Está representado por 400 acciones a un valor nominal unitario US \$1,00

**Reserva Legal:** La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10 % de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50 % del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Reserva de Capital:** Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

**Pérdidas acumuladas** :La ley de compañías de la república del ecuador en la Sección XII menciona sobre la inactividad, disolución, reactivación, liquidación y cancelación de compañías, en su art. 361 numeral 6. Indica que las compañías se disuelven por pérdidas del cincuenta por ciento o más del capital social.

**INMOBILIARIA JUDISA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

CONCEPTO - DETALLE	Capital Social	Resultados Ac.					Utilidad/Pérdida del Ejercicio	Total
		Por Adopcion por 1era vez de las NIIF	Reserva Facultativa	Utilidad Acumulada	Pérdidas Acumuladas	Utilidad/Pérdida del Ejercicio		
1, 2016	400,00	582.671,17	12.278,70	27.276,08	-10.154,65	0,00	612.471,30	
d Neta Ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.541,35	-2.541,35	
al 31 de Diciembre del 2016	<b>400,00</b>	<b>582.671,17</b>	<b>12.278,70</b>	<b>27.276,08</b>	<b>-10.154,65</b>	<b>-2.541,35</b>	<b>609.929,95</b>	
d Neta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.354,57	14.354,57	
acion	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.541,35	2.541,35	0,00	
al 31 de Diciembre del 2017	<b>400,00</b>	<b>582.671,17</b>	<b>12.278,70</b>	<b>27.276,08</b>	<b>-12.696,00</b>	<b>14.354,57</b>	<b>624.284,52</b>	

## **9.- IMPUESTO A LA RENTA**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código de tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca en tres años, contados desde la fecha de la declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte: y 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.

La ley de régimen tributario interno y reglamento también establecen que las sociedades calcularan y pagaran un anticipo al impuesto a la renta equivalente a la suma matemática de los siguientes rubros:

Es la suma matemática del 0.2% del patrimonio total, + 0.2% del total de los costos y gastos deducibles a efecto del Impuesto a la Renta, + 0.4% del Activo Total, + 0.4% del total de Ingresos Gravables a efecto del Impuesto a la Renta.

0.2% del patrimonio total.

0.2% del total de costos y gastos deducibles a efectos del impuesto a la renta.

0.4% del activo total.

0.4% del total de ingresos gravables a efectos del impuesto a la renta.

El Anticipo constituye crédito tributario para el pago del Impuesto a la Renta y se lo pagará en dos cuotas en los meses de Julio y Septiembre de acuerdo al noveno dígito del RUC o Cédula.

Art. 11.- Vigencia de la ley.- Las leyes tributarias, sus reglamentos y las circulares de carácter general, regirán en todo el territorio nacional, en sus aguas y espacio aéreo jurisdiccional o en una parte de ellos, desde el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial, salvo que establezcan fechas especiales de vigencia posteriores a esa publicación.

### **Art. 41: Pago del impuesto.**

j) Las sociedades, así como las sucesiones indivisas y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, cuyos ingresos se obtengan bajo la modalidad de comisiones o similares, por la comercialización o distribución de bienes y servicios, únicamente para

efectos del cálculo del anticipo en esta actividad, considerarán como ingreso gravable exclusivamente el valor de las comisiones o similares percibidas directamente, o a través de descuentos o por márgenes establecidos por terceros; y como costos y gastos deducibles, aquellos distintos al costo de los bienes o servicios ofertados. Para el resto de operaciones de estos contribuyentes, si se considerará la totalidad de los ingresos gravables y costos y gastos deducibles, provenientes de estas otras operaciones. En el ejercicio de sus facultades, la Administración Tributaria verificará el efectivo cumplimiento de esta disposición.

#### **10.-ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF).**

Con fecha 4 de Septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No 348 se publicó la siguiente resolución No 06.Q.ICI – 004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las “NIIF S” sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

La convergencia de los estados financieros a las normativas internacionales de información financiera, busca homologar los balances de las empresas con la normativa local.

Mediante resolución No 08.G DSC.010 de la Superintendencia de Compañía estableció el cronograma de aplicación obligatoria de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañía.

1er. Grupo        A partir del 1 de Enero del 2010, las compañías y los entes sujetos y regulados por la ley de mercado de valores, así como todas compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

2do.Grupo        A partir del 1 de Enero del 2011, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4.000.000 al 31 de diciembre del 2007, las compañías Holding o tenedoras de acciones; que voluntariamente hubieren formado grupos empresariales, las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que estas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

3er Grupo        A partir del 1 de Enero del 2012 las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

**11.-RESERVA PARA PENSIONES DE JUBILACION PATRONAL E INDEMNIZACIONES POR DESAHUCIO.**

El Código de trabajo de la República del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido mínimo 25 años de servicio en una misma compañía. Además dicho Código establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

La compañía establece reservas para estos beneficios en base a estudios actuariales efectuados por una empresa especializada.

**12.-LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR.**

El 29 de Diciembre del 2007, mediante Registro Oficial No. 242 se publicó la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador, la cual fue aprobada por la Asamblea Constituyente. La indicada Ley trae entre otros cambios importantes modificaciones al Código Tributario, Ley de Régimen Tributario Interno en materia de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Consumos Especiales y creación de nuevos impuestos, entre ellos el del 5 % a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia a partir del año 2011.

**13.- AMORTIZACION DE PÉRDIDAS**

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un ejercicio se puede compensar con las utilidades que se obtuviere dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas.

**14.- EVENTOS SUBSECUENTES.**

Además entre el 31 de Diciembre del 2017 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Septiembre del 2018), no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los Estados Financieros.

\*\*\*\*\*  

---