NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
BAJO NIIF PARA LAS PYMES
EJERCICIO FISCAL 2013

INMOBILIARIA JOHI S.A. Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2013.

1. Información general

INMOBILIARIA JOHI S.A. Es una sociedad anónima radicada en el país de Ecuador. El domicilio de su sede social y principal centro del negocio es en el sector norte en la Urbanización Los Olivos Dos, Solar 2 Manzana A, Edificio Albisola Piso 5. La empresa **INMOBILIARIA JOHI S.A.** Su RUC es 0990593361001 con expediente No. 40114 y su actividad económica principal: Las actividades de construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios.

INMOBILIARIA JOHI S.A., posee como sus principales fuentes de financiación los recursos propios, préstamos a accionistas y/o préstamos a instituciones financieras o bancarias si los proyectos de construcción lo ameritan.

A la fecha de cierre de este ejercicio fiscal la empresa no ha realizado ningún tipo de inversión en asociadas ni en negocios conjuntos, es por ello que no presenta estados financieros consolidados y se rige a presentarlo de forma individual.

Al evaluar la magnitud de las operaciones y giro de la empresa se determinó que algunas secciones la de NIIF para las PYMES no serán aplicadas a la entidad. Por tal razón, las secciones que no se consideraron podrían ser necesarias adoptarlas por la empresa en un futuro, sí la empresa en algún momento buscara la expansión o crecimiento y/o el desarrollo en las operaciones, o sí así lo estimara o creyera conveniente.

2. Bases de elaboración

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Están presentados en la moneda funcional en Ecuador, la cuál es el $USD (Dólar de los Estados Unidos de América).

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en las notas 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la empresa. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen a partir de la notas 4.

3. Políticas contables

3.1. 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:

3.1.1. Valor razonable:

INMOBILIARIA JOHI S.A., reconocerá el valor razonable como el importe 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.

3.1.2. Costo histórico:

Para los activos **INMOBILIARIA JOHI S.A.**, el costo histórico será el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagado, o el valor razonable de la contrapartida entregada para adquirir el activo en el momento de la adquisición.

Para los pasivos de la entidad, el costo histórico se registrará el valor del producto recibido a cambio de incurrir en la deuda o, por las cantidades de efectivo y otras partidas equivalentes que se espera pagar para satisfacer la correspondiente deuda, en el curso normal de la operación.

3.2. Supuestos contables

INMOBILIARIA JOHI S.A., para elaborar sus estados financieros, los estructurará bajo los siguientes supuestos contables:

3.2.1. Negocio en marcha:

La entidad preparará sus estados financieros sobre la base que está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Si existiese la necesidad de liquidar o cortar de forma importante la escala de las operaciones de la empresa, dichos estados deberán prepararse sobre una base diferente y, si así fuera, se revelará información sobre la base utilizada en ellos.

3.2.2. Base de acumulación (o devengo):

INMOBILIARIA JOHI S.A., reconocerá los efectos de las transacciones y demás sucesos cuando ocurren (y no cuando se recibe o paga dinero

u otro equivalente al efectivo); así mismo, se registrarán en los libros contables y se informará sobre ellos en los estados de los períodos con los cuales se relacionan.

3.3. Políticas contables para la preparación y presentación del estado de situación financiera

3.3.1. Presentación del estado de situación financiera

La entidad presentará las partidas de los elementos activo y pasivo del estado de situación financiera, clasificados como activos y pasivos corriente y no corriente como categorías separadas. (Sección 4, p.4.4)

3.3.1.1. Un activo se clasificará como corriente cuando satisfaga los siguientes criterios: (Sección 4, p.4.5)

- **a.** Espere realizarlo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en un ciclo normal de operación.
- **b.** Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
- **c.** Se realizará el activo en los doce meses siguientes después de la fecha sobre la que se informa, en caso de no tener establecido un ciclo de operación.
- **d.** Se trate de efectivo o un equivalente al efectivo, salvo que su utilización este restringida y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período
- **e.** mínimo de doce meses desde la fecha sobre la que se informa o acorde al proceso operativo.

La entidad clasificará todos los demás activos como no corrientes. Cuando el ciclo normal de operación no sea claramente identificable, se supondrá que su duración es de doce meses. (Sección 4, p. 4.6)

3.3.1.2. La entidad clasificará un pasivo como corriente cuando: (Sección 4, p.4.7)

- **a.** Espera liquidarlo en el transcurso del ciclo normal de operación de la entidad;
- **b.** Mantiene el pasivo principalmente con el propósito de negociar.
- **c.** El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa;
- **d.** La entidad no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo, durante al menos los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa.

La empresa clasificará todos los demás pasivos como no corrientes. (Sección 4, p.4.8).

3.4. Políticas contables para la preparación y presentación del estado de resultado integral.

3.4.1. Presentación del estado de resultado integral.

INMOBILIARIA JOHI S.A., podrá mostrar el rendimiento de la empresa mediante la elaboración de:

1. **Un único estado**, elaborando el estado de resultado integral, en cuyo caso presentará todas las partidas de ingreso y gasto reconocidas en el periodo. (Sección 5, p.5.2, (a))

2. **Dos estados**, mediante el estado de resultados y el resultado integral, en cuyo caso el estado de resultados presentará todas las partidas de ingreso y gasto reconocidas en el período excepto las que estén reconocidas en el resultado integral total fuera del resultado, tal y como permite y requiere la NIIF para las PYMES. (Sección 5, p.5.2, (b)).

INMOBILIARIA JOHI S.A. ha decidido mostrar su rendimiento, a través de un único estado de resultados, es decir mediante un Estado de Resultado Integral. Un cambio del enfoque de un único estado al enfoque de dos estados es un **cambio de política contable.** (Sección 5, p.5.3)

3.5. Políticas contables para la preparación y presentación del estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas

3.5.1. Presentación del estado de cambios en el patrimonio.

La empresa elaborará el estado de cambios en el patrimonio una vez al año, como complemento al conjunto de estados financieros al cierre del período contable que muestre: el estado integral total del período; los efectos en cada componente del patrimonio la aplicación retroactiva o la re expresión retroactiva reconocidas; realizará una conciliación entre los importes en libros al comienzo y al final del período para cada componente del patrimonio revelando por separado los cambios procedentes del resultado del período, cada partida de otro resultado integral).(Sección 6, p. 6.3).

3.5.1.1. Elaboración del estado de cambios en el patrimonio.

Para la elaboración del estado de cambios en el patrimonio la empresa deberá mostrar en forma detallada los aportes de los socios

y la distribución de las utilidades obtenidas en un período, además de la aplicación de las ganancias retenidas en períodos anteriores, mostrando por separado el patrimonio de la empresa.

3.5.1.2. Información a revelar en el estado de cambios en el patrimonio.

La empresa revelará para cada componente una conciliación entre los importes en libros tanto al inicio como al final del período contable, revelando cambios con relación a:

- **a.** Emisiones de acciones, transacciones de acciones propias en carteras los dividendos y otras distribuciones a los propietarios. (Sección 6, p.6.3).
- **b.** Importe de inversiones realizadas por los propietarios, y de los dividendos hechos a estos.
- **c.** Resultado del ejercicio
- **d.** Cada partida de otro resultado integral

La entidad sí en algún momento estimará oportuno realizar el estado de resultados y ganancias acumuladas considerará al momento de realizarlo, además de retomar la información requerida para el estado de resultado integral y estado de resultado las siguientes partidas:

- **a.** Re-expresiones de ganancias acumuladas por correcciones de los errores de períodos anteriores
- **b.** Re-expresiones de ganancias acumuladas por cambios en políticas contables
- **c.** Ganancias acumuladas al final del periodo sobre el que se informa. (Sección 6, p.6.5)
- **d.** Ganancias acumuladas al comienzo del período sobre el que se informa
- **e.** Dividendos declarados durante el período, pagados o por pagar

3.6. Políticas contables para la preparación y presentación del estado de flujo de efectivo.

3.6.1. Presentación del estado de flujo de efectivo

INMOBILIARIA JOHI S.A., elaborará el estado de flujo de efectivo una vez al año, como complemento al conjunto de estados financieros al cierre del período contable. (Sección 3, 3.17 (d)).

3.6.1.1. Elaboración del estado de flujo de efectivo.

La empresa para la elaboración del estado de flujo de efectivo para las actividades de operación, puede optar por cualquiera de los métodos que se mencionan a continuación:

a) La empresa optará por método directo siempre que se revelen las principales categorías de cobros y pagos en términos brutos. (Sección 7, p.7.7 (b)).

b) La empresa utilizará el método indirecto siempre que el resultado se ajuste por los efectos de las transacciones no monetarias, cualquier pago diferido o acumulaciones (o devengos) por cobros y pagos por operaciones pasadas o futuras, y por las partidas de ingreso o gasto asociadas con flujo de efectivo de inversión o financiación. (Sección 7, p.7.7 (a)).

INMOBILIARIA JOHI S.A., presentará el estado de flujo de efectivo para las actividades de inversión y financiación bajo el método directo, debido a su aplicación al momento de tomar decisiones. Sin embargo si la compañía considerara oportuno para sus intereses podrá llevarlo a cabo por el método indirecto (Sección 7, p.7.9).

3.6.1.2. Información a revelar en el estado de flujo de efectivo.

La empresa presentará por separado las principales categorías de cobros y pagos brutos procedentes de actividades de inversión y financiación. Asimismo presentará por separado los flujos de efectivo procedentes de adquisiciones y ventas y disposición de subsidiarias o de otras unidades de negocio y las clasificará como actividades de inversión. (Sección 7, p.7.10).

La empresa revelará información sobre las partidas de efectivo y sus componentes; Además de la conciliación de saldos de la partida de efectivo y equivalentes de efectivo.

3.7. Cambios en políticas contables.

- ✓ **INMOBILIARIA JOHI S.A.**, contabilizará los cambios de política contable de acuerdo a cualquiera de los sucesos siguientes:
- ✓ Cambio en los requerimientos de la NIIF para las PYMES, se contabilizará de acuerdo con las disposiciones transitorias, si las hubiere, especificadas en esa modificación (Sección 10, p.10.11).
- ✓ Cuando la entidad haya elegido seguir la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” y cambian los requerimientos de dicha NIIF, se contabilizará de acuerdo con las disposiciones transitorias, si las hubiere, especificadas en la NIC 39 revisada (Sección 10, p.10.11).
- ✓ Cualquier otro cambio de política contable, se contabilizará de forma retroactiva. (Sección 10, p.10.12).

- ✓ La información a revelar sobre un cambio de política contable, se deberá considerar cuando una modificación a la NIIF para las PYMES tenga un efecto en el período corriente o en cualquier período anterior, o pueda tener un efecto en futuros períodos, una entidad revelará lo siguiente:
    - **i.** La naturaleza del cambio en la política contable.
    - **ii.** Para el período corriente y para cada período anterior presentado, en la medida en que sea practicable, el importe del ajuste para cada partida de los estados financieros afectada.
    - **iii.** El importe del ajuste relativo a periodos anteriores a los presentados, en la medida en que sea practicable.
    - **iv.** Una explicación si es impracticable determinar los importes a revelar en los apartados (ii) ó (iii) anteriores (Sección 10, p.10.13).

3.8. Políticas contables sobre hechos ocurridos después del período sobre el que se informa.

3.8.1. Revelación de hechos que no implican ajustes.

La empresa no procederá a modificar los importes reconocidos en los estados financieros, para reflejar la incidencia de los hechos ocurridos después de la fecha del Estado de Situación Financiera, si estos no implican ajustes la empresa solo realizará su revelación en las notas como: La naturaleza del evento; Una estimación de sus efectos financieros, o un pronunciamiento sobre la imposibilidad de realizar tal estimación. (Sección 32, p.32.6).

3.8.2. Reconocimiento de hechos ocurridos después de la fecha del Estado de Situación Financiera:

La empresa procederá a modificar los importes reconocidos en los estados financieros, siempre que impliquen ajustes a ciertas situaciones que inciden en la situación financiera y que sean conocidos después de la fecha del Estado de Situación Financiera. (Sección 32, p.32.4). La empresa modificará los importes que se dan como resultado de un litigio judicial, si se tiene registrada una obligación, cuando recibe información después de la fecha del Estado de Situación Financiera que indique el deterioro de un activo, cuando se demuestre que los estados financieros están incorrectos debido a fraudes o errores, básicamente los importes son modificados si el hecho es considerado material. (Sección 32, p.32.5 (a)).

3.9. Fuentes clave de la incertidumbre en la estimación

Pagos por largos periodos de servicio

Al determinar el pasivo para los pagos por largos periodos, la gerencia no realizará una estimación de los incrementos de los sueldos durante los próximos años, la tasa de descuento para los siguientes años a utilizar para calcular el valor presente y el número de empleados que se espera que abandonen la entidad antes de recibir los beneficios no se considera en este ejercicio fiscal.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF PARA LAS PYMES

4. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVO CORRIENTE

4.1. Efectivo y equivalentes al Efectivo.- La cuenta está conformada por un saldo de **$223,50** que se encuentra en la cuenta de caja general de la empresa por decisión de los accionistas como un aporte de capital para un futuro aumento.

4.2. Activos por impuestos corrientes.- Este rubro está conformado por Crédito tributario a favor de la empresa (IVA) $184,00, crédito tributario a favor de la empresa (I. R.) $2.061,89, anticipo de impuesto a la renta $1.030,38.

ACTIVO NO CORRIENTE

4.3. Propiedades, planta y equipo.- Se encuentra compuesta por las siguientes cuentas: edificios **$159.767,05**, muebles y enseres **$5388.13**, equipo de computación **$909,15**, vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil **$49.098,21** con una depreciación acumulada propiedades, planta y equipo se detalla en la Tabla No. 1 Propiedad, planta y equipo. La depreciación acumulada al inicio del período 2013 fue **$29.263,98**, más la del ejercicio actual por **$11.332,18** da como resultado la depreciación acumulada propiedades, planta y equipo por un monto de **-$40.596,16**

DEPRECIACIONES
INMOBILIARIA JOHI S.A.
RUC: 0990593361001
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO									
FECHA DE INICIO DE DEPRECIACIÓN	BIEN A DEPRECIAR	CLASIFICACIÓN DEL BIEN	VALOR DEL BIEN	PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN	FECHA DE CORTE DEPRECIACIÓN	TIEMPO A DEPRECIAR	UNIDAD TIEMPO	VALOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR EN LIBROS
01/01/2013	Departamento 10-B	Edificio y otros Inmuebles	$ 137.940.00	5%	31/12/2013	365	Días	$ 6.897.00	$ 131.043.00
01/01/2013	Estacionamientos 26-27	Edificio y otros Inmuebles	$ 14.512.20	5%	31/12/2013	365	Días	$ 725.61	$ 13.786.59
01/01/2013	Bodega	Edificio y otros Inmuebles	$ 2.331.00	5%	31/12/2013	365	Días	$ 116.55	$ 2.214.45
01/01/2013	Otras edificaciones	Edificio y otros Inmuebles	$ 4.983.85	5%	31/12/2013	365	Días	$ 249.19	$ 4.734.66
01/01/2013	Equipo de Computación	Equipo de Computación y Softwares	$ 909.15	33.33%	31/12/2013	365	Días	$ 303.02	$ 606.13
01/01/2013	Cajas parlantes amplificadoras y consola	Muebles y Enseres	$ 1.443.60	10%	31/12/2013	365	Días	$ 144.36	$ 1.299.24
01/01/2013	Mesas de comedor, sillas Noa y sillas Noa tapizadas	Muebles y Enseres	$ 3.944.53	10%	31/12/2013	365	Días	$ 394.45	$ 3.550.08
30/09/2013	Jeep Plateado marca Dodge	Vehículos	$ 49.098.21	20%	31/12/2013	93	Días	$ 2.501.99	$ 46.596.22
			$ 215.162.54					**$ 11.332.18**	**174.566.38**

Tabla No. 1 Propiedad, planta y equipo

PASIVO CORRIENTE

4.4. Cuentas y documentos por pagar.- Esta cuenta está integrada de proveedores locales y totaliza **$13.744,07**, pero está segregada por Honorarios profesionales por servicios contables **$1451.13** y por pago de reembolsos por la dirección y/o gestión técnica del proyecto Sonoma por un monto de **$6000.00.**

4.5. Otras obligaciones corrientes.- Al 31 de diciembre del 2013 la empresa reconoció estos valores a cancelar en un periodo menor a un año puesto que se derivan de obligaciones con organismos de control y de empleados. Este ítem se segrega por la siguientes cuentas: con la administración tributaria **$156,44**, impuesto a la renta por pagar del ejercicio 2013 **$1.625,44,** con el IESS **$1720,00**, por beneficios de ley a empleados **$14.511,67**, participación trabajadores por pagar del ejercicio **$1.303,83**

4.6. Cuentas por pagar diversas / relacionadas.- esta cuenta refleja un monto de **$39.278,57**

PATRIMONIO NETO

4.7. Capital.- Esta compuesta por las siguientes cuentas capital suscrito o asignado con un monto de **$4000,00.**

4.8. Aportes de socios o accionistas para futura capitalización.- El monto **$154.003,26** de este aporte futuro por parte de accionistas es con vías al crecimiento y búsqueda de nuevos mercados para la empresa que permita alcanzar las metas planteadas para el próximo año fiscal.

RESERVAS

4.9. Reserva Legal.- Refleja la suma de la reserva legal acumulada hasta el año 2012 **$3992,26** y del año en curso **$576,29** generando un monto totalizado por **$3.992,26.** Es relevante mencionar que debido a que en el 2011 cerró con pérdida en el 2011 no fue aplicable efectuar reserva.

RESULTADOS ACUMULADOS

4.10. Ganancias acumuladas.- esta compuesta por las ganancias acumuladas durante todo el año **$ 20.585,87**

4.11. Pérdidas acumuladas.- Está compuesta por los Resultados no favorables de años anteriores **-$82.618,15.**

GANANCIA NETA DEL PERIODO

4.12. Ganancia neta del período.- Refleja el resultado del ejercicio del período vigente cuyo valor se encuentra en el Estado de Resultados Integral (ERI) **$5.762,91**

5. ESTADO DE SITUACIÓN INTEGRAL

INGRESOS

5.1. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS: $131.494,71

Estos ingresos percibidos en el año 2013 cerró en esta sección con un valor de **$131.494,71.**

5.1.1. Prestación de servicios.- Este rubro fue generado por revisión de diseño y dirección técnica del proyecto de una obra, el valor asciende a **$131.494,71.**

5.2. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN: $0,00

Los costos de ventas y producción se encuentra conformada por otros costos indirectos de fabricación, debido a que la empresa no tiene ninguna clase de inventario se ha clasificado en esta cuenta de orden los gastos generados por suministros materiales y repuestos y otros costos de producción que se encuentran a continuación.

5.3. Otros Costos Indirectos de Fabricación: $0,00

5.3.1. Suministros materiales y repuestos.- Con un valor contable se encuentran conformados por las siguientes cuentas de **$0,00**, cabe mencionar que la empresa no tiene inventario puesto que su compra de materiales es acorde a su consumo y necesidades del momento.

5.3.2. Otros costos de producción.- Este rubro es la suma de los mayores de alquiler de equipo de construcción por un monto de **$0,00** y alquiler

de herramientas de construcción con un valor de **$0,00.** La totalidad de esta de estas cuentas da como resultado **$0,00** valor reflejado en este rubro**.**

5.3.3. GANANCIA BRUTA $131.494,71

La ganancia bruta se genera del reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias de la compañía que fueron por la venta de bienes construidos por la compañía cuya actividad se enfatizo anteriormente que es la actividad principal de la empresa, el monto fue de $131.494,71 menos los costos de ventas y producción por $0,00 genera el valor de la ganancia bruta **$131.494,71.**

GASTOS

Los gastos que detallaremos a continuación realizados en el ejercicio fiscal objeto a análisis en estas cuentas están integrados por los Gastos de Ventas, Gastos Administrativos, Gastos Financieros y Otros Gastos.

5.4. GASTOS DE VENTA: $0,00

5.5. GASTOS ADMINISTRATIVOS: $111.934,83

5.5.1. Sueldos, salarios y demás remuneraciones.- Este rubro refleja la nómina del personal administrativo que tuvo la empresa en el ejercicio fiscal 2013 cuyo valor totalizó **$62.500,00** cabe mencionar que este rubro es el sueldo o salario neto que tiene establecido la empresa para sus empleados cuyos salarios no tuvieron algún cambio o variación en el período 2013.

5.5.2. Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva).- En esta cuenta se reconoció los aportes patronales ($6.968,75) de todo el personal administrativo y los aportes individuales ($4254,25) puesto que el acuerdo con los empleados fue de percibir un sueldo o salario neto, donde la empresa asume el aporte individual excepto el gerente general de la empresa, la contribución de IECE y SECAP ($625,00) Además en esta cuenta se reflejan los fondos de reserva que es el 8,33% de sueldo o salario neto de los empleados administrativos ($3541,65). El monto que totaliza este rubro es **$15.389,65** que es la suma de las subcuentas antes mencionadas.

5.5.3. Beneficios sociales e indemnizaciones.- Esta conformada por los beneficios de ley el décimo cuarto ($1.303,33) décimo tercero ($5208.33) y las vacaciones ($1770,83) los cálculos de estas subcuentas se encuentran prorrateadas en todo el año 2013 de los empleados administrativos, existe un saldo pendiente por el año 2011 no

reconocidos por los décimos cuarto y tercero. El monto total de este rubro es de **$8.282,50.**

5.5.4. Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales.- Este rubro fue generado por el pago por honorarios profesionales por asesoría jurídica y contable que totaliza un monto de **$7.262,12.**

5.5.5. Remuneraciones a otros trabajadores autónomos.- En este rubro están los valores cancelados por los servicios técnicos que la empresa requirió en el ejercicio **$2.893,00.**

5.5.6. Arrendamiento operativo.- Es el valor que canceló la empresa durante el ejercicio de manera mensual por el alquiler de la oficina administrativa de la empresa el valor generado fue de **$2.008,89.**

Depreciaciones:

5.5.7. Propiedades, planta y equipo.- El valor reconocido por las depreciaciones de propiedad, planta y equipo fue de **$11.332,18**, este monto calculado basados en un depreciación acelerada por el método de línea recta, los valores de los rubros de las propiedades, planta y equipo de la empresa, los porcentajes de depreciación acorde a su clasificación, los días depreciados se muestran a continuación:

DEPRECIACIONES
INMOBILIARIA JOHI S.A.
RUC: 0990593361001
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

FECHA DE INICIO DE DEPRECIACIÓN	BIEN A DEPRECIAR	CLASIFICACIÓN DEL BIEN	VALOR DEL BIEN	PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN	FECHA DE CORTE DEPRECIACIÓN	TIEMPO A DEPRECIAR	UNIDAD TIEMPO	VALOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR EN LIBROS
01/01/2013	Departamento 10-B	Edificio y otros Inmuebles	$ 137.940.00	5%	31/12/2013	365	Días	$ 6.897.00	$ 131.043.00
01/01/2013	Estacionamientos 26-27	Edificio y otros Inmuebles	$ 14.512.20	5%	31/12/2013	365	Días	$ 725.61	$ 13.786.59
01/01/2013	Bodega	Edificio y otros Inmuebles	$ 2.331.00	5%	31/12/2013	365	Días	$ 116.55	$ 2.214.45
01/01/2013	Otras edificaciones	Edificio y otros Inmuebles	$ 4.983.85	5%	31/12/2013	365	Días	$ 249.19	$ 4.734.66
01/01/2013	Equipo de Computación	Equipo de Computación y Softwares	$ 909.15	33.33%	31/12/2013	365	Días	$ 303.02	$ 606.13
01/01/2013	Cajas parlantes amplificadoras y consola	Muebles y Enseres	$ 1.443.60	10%	31/12/2013	365	Días	$ 144.36	$ 1.299.24
01/01/2013	Mesas de comedor, sillas Noa y sillas Noa tapizadas	Muebles y Enseres	$ 3.944.53	10%	31/12/2013	365	Días	$ 394.45	$ 3.550.08
30/09/2013	Jeep Plateado marca Dodge	Vehículos	$ 49.098.21	20%	31/12/2013	93	Días	$ 2.501.99	$ 46.596.22
			$ 215.162.54					**$ 11.332.18**	**174.566.38**

5.5.8. Otros Gastos.- Este rubro es de gastos de reembolsos en la asesoría legal y financiera que contrató la empresa suma un valor de ($1761,49) y compra de repuestos para el auto de la empresa ($505) que se generaron en la empresa en el año 2013. El valor generado por este rubro al final del ejercicio contable es de **$2.266,49.**

5.5.9. Gastos Financieros intereses.- Gastos pagados por el préstamo que tuvo la empresa con la Corporación Financiera (CFN).

5.5.10. Otros Gastos.- Son gastos de reembolsos al Gerente General por el gastos de gestiones en el desarrollo de sus actividades ($10000,00).

5.6. GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS: $8.692,17

15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES: Este valor es calculado de la ganancia (pérdida) antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta de operaciones continuadas es decir $8.692,17 por el quince por ciento (15%) por participación de trabajadores generando un monto de **$1.303,83.**

5.7. GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS: $7.388,34

5.8. IMPUESTO A LA RENTA: Este valor es calculado de la ganancia (pérdida) antes de impuestos es decir $8.692,17 por el por el veintidos por ciento 22% por participación de trabajadores generando un monto de **$1.625,44.**

5.9. GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS: No existieron ingresos por operaciones discontinuadas, gastos por operaciones discontinuadas **$5.762,91.**

5.10. GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERÍODO: Esta fue la ganancia neta del período que se presenta en el Estado de Resultados Integral (ERI) de la compañía Inmobiliaria Johi S.A. en el desarrollo de sus actividades económicas. El valor mostrado es de **$5.762.91**, cuyo monto está reflejado luego de la del 15% a trabajadores e impuesto a la renta de operaciones continuadas.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

6. SALDO AL FINAL DEL PERÍODO

6.1. Capital social.- Esta compuesta por la siguiente cuenta capital suscrito o asignado con un monto de **$4.000,00.**

6.2. Aportes de socios o accionistas para futura capitalización.- El monto **$154.003,26** de este aporte futuro por parte de accionistas es con vías al crecimiento y búsqueda de nuevos mercados para la empresa que permita alcanzar las metas planteadas para el próximo año fiscal.

6.3. Reserva legal.- Refleja la suma de la reserva legal acumulada hasta el año 2010 $1.357,38 y del año en curso $2.058,59 generando un monto totalizado por **$3.992,26.** Es relevante mencionar que debido a que en el 2011 cerró con pérdida en el 2011 no fue aplicable efectuar reserva.

6.4. (-) Pérdidas acumuladas.- Está compuesta por los Resultados no favorables de años anteriores **-$82.618,15.**

6.5. Ganancias Acumuladas.- son ganancias acumuladas al año 2012 $20585,87

6.6. Ganancia neta del período.- Refleja el resultado del ejercicio del período vigente cuyo valor se encuentra en el Estado de Resultados Integral (ERI) **$5.762,91.**

7. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

7.1. Presentación del estado de flujo de efectivo

INMOBILIARIA JOHI S.A., elabora el estado de flujo de efectivo una vez al año, como complemento al conjunto de estados financieros al cierre del período contable. (Sección 3, 3.17 (d)).

7.1.1. Elaboración del estado de flujo de efectivo.

La empresa para la elaboración del estado de flujo de efectivo para las actividades de operación, opta por el método directo, revelando las principales categorías de cobros y pagos en términos brutos. (Sección 7, p.7.7 (b)).

INMOBILIARIA JOHI S.A., presenta el estado de flujo de efectivo para las actividades de inversión y financiación bajo el método directo, debido a su aplicación al momento de tomar decisiones, además porque la compañía considera oportuno para sus intereses llevarlo a cabo por este método.

7.1.2. Información a revelar en el estado de flujo de efectivo.

La empresa presentará por separado las principales categorías de cobros y pagos brutos procedentes de actividades de inversión y financiación. (Sección 7, p.7.10).La empresa revelará información sobre las partidas de efectivo y sus componentes; Además de la conciliación de saldos de la partida de efectivo y equivalentes de efectivo.

7.2. Generalidades sobre el estado de flujo de efectivo.

En **INMOBILIARIA JOHI S.A.** El efectivo y equivalentes al efectivo incluye solamente el efectivo en Caja.

7.2.1. Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la empresa, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

7.2.2. Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

7.2.3. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero. La clasificación de los flujos según las actividades citadas suministra información que permite a los usuarios evaluar el impacto de las mismas en la posición financiera de la entidad, así como sobre el importe final de su efectivo y equivalentes al efectivo. Es útil también al evaluar las relaciones entre tales actividades.

7.3. Actividades de operación

El importe de los flujos de efectivo procedentes de actividades de operación es un indicador clave de la medida en la cual estas actividades han generado fondos líquidos suficientes para mantener la capacidad de operación de la entidad, pagar a sus empleados y cubrir todo lo que se amerita sin recurrir a fuentes externas de financiación. La información acerca de los componentes específicos de los flujos de efectivo de las actividades de operación es útil, junto con otra información, para pronosticar los flujos de efectivo futuros de tales actividades. Los flujos de efectivo procedentes de las actividades de

operación se derivan fundamentalmente de las transacciones que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad. Por tanto, proceden de las operaciones y otros sucesos que entran en la determinación de las ganancias o pérdidas netas.

7.3.1. Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios;

Al término del ejercicio del 01 de enero al 31 de diciembre del 2013 este rubro muestra **$128.918,44**; conformada por las Ventas del ejercicio derivadas de las ventas de bienes y prestación de servicios por un monto de **$131.494,71**; más la disminución en otras cuentas por cobrar por **$2.576,27** resultados obtenidos en la Conciliación Entre La Ganancia (Perdida) Neta Y Los Flujos De Operación.

7.3.2. Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios;

Al cierre del ejercicio 2013, este grupo suma **$6.376,08**; integrado por todos los egresos derivados para que la empresa mantenga la capacidad de operación, debido a que son los valores salientes con los principales proveedores de la compañía durante todo el año en curso por un monto de **$12.669,02**; menos el incremento en Cuentas por pagar comerciales de **$6.292,94**; encontrado en la Conciliación Entre La Ganancia Neta Y Los Flujos De Operación.

7.3.3. Pagos a y por cuenta de los empleados;

Al finalizar el año 2013 muestra el total de **$76.768,31**; se encuentra conformada por los Sueldos Administrativos, el Aporte al IESS Patronal Administrativos, el Aporte al IESS Personal Administrativos, el Aporte IECE-SECAP (1%) Personal Administrativos, Fondo de Reserva del Personal y Beneficios sociales de ley a los empleados.

7.3.4. Otros pagos por actividades de operación;

Al 31 de diciembre del año 2013 muestra la cifra total de **$11.761,49**; resultado de todos las salidas de efectivo que también son necesarias para que la compañía se mantenga operativa, puesto que son otros egresos que pueden no ser los principales rubros de pagos operativos; cifra que aún es de gran importancia durante todo el año 2013.

7.3.5. Otras entradas (salidas) de efectivo;

Durante el período del 01 de enero al 31 de diciembre del 2013, año que se reporta hubieron movimientos de ingresos y egreso de efectivo en la empresa que permitió el cumplimiento de sus obligaciones, actividades y metas, de igual forma hubieron variaciones en cuentas contables que

según la norma implican salidas de efectivo, así como entrada de efectivo según sea el caso, al finalizar el año fiscal 2013, este grupo dio a conocer un total negativo de **- $12.109,15**; es decir un monto que marca la salida de efectivo.

7.4. Actividades de Inversión

La presentación separada de los flujos de efectivo procedentes de las actividades de inversión es importante, porque tales flujos de efectivo representan la medida en la cual se han hecho desembolsos por causa de los recursos económicos que van a producir ingresos y flujos de efectivo en el futuro. No obstante, **INMOBILIARIA JOHI S.A.** Durante el tiempo transcurrido del 01 de enero del 2013 al 31 de diciembre del 2013, ha llevado a cabo un solo movimiento relacionado con el Flujo de Efectivo Procedente de o utilizados en Actividades de Inversión, el cual es la Adquisición de un Vehículo Jeep Plateado marca Dodge, para uso de la empresa y sus intereses, por un monto de **$49.098,21**.

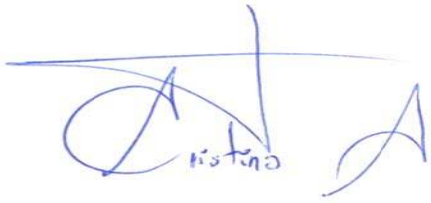
7.5. Actividades de Financiación

La presentación separada de los flujos de efectivo procedentes de las actividades de inversión es importante, porque tales flujos de efectivo representan la medida en la cual se han hecho desembolsos por causa de los recursos económicos que van a producir ingresos y flujos de efectivo en el futuro. No obstante, **INMOBILIARIA JOHI S.A.** Durante el tiempo transcurrido del 01 de enero del 2013 al 31 de diciembre del 2013, no ha llevado a cabo movimientos relacionados con el Flujo de Efectivo Procedente de o utilizados en Actividades de Financiación.

7.6. Otras Revelaciones

Es necesario informar que en el transcurso del 01 de enero del 2013 al 31 de diciembre del 2013 en la Conciliación Entre La Ganancia (Perdida) Neta Y Los Flujos De Operación, reportó como resultado final **$46.121,71;** el cual es el mismo monto que totaliza el flujo de efectivo procedente de o utilizado en actividades de operación, lo cual permite constatar los mismos

El Efectivo y Equivalentes al Efectivo al principio del período 2013 fue de **$3.200,00** cifra que fue el saldo final de este rubro en el año 2012. Al terminar el año 2013 se determinó que hubo una disminución neta de efectivo y equivalentes al efectivo por -**$2976.50**; dando como resultado que al cierre del ejercicio fiscal 2013 el saldo final de la cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo de **INOMBILIARIA JOHI S.A.** sea de **$223,50**.



FIRMA GERENTE GENERAL
ING. JOSÉ ALFREDO BELTRAN GAMBOA
CI / RUC: 0912534476001

FIRMA CONTADORA
ING. CRISTINA AGUILAR (AUDITORA CPA)
CI / RUC: 0704608777001