

INMOBILIARIA COMERCIAL E INDUSTRIAL JUCA S.A. INJUSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1. OPERACIONES Y OBJETO SOCIAL

Inmobiliaria Comercial e Industrial Juca S.A. INJUSA La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 19 de junio de 1984, aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC.IG.DJC.CA.84.0001288 del 31 de julio de 1984, e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de febrero de 2012, a la fecha cuenta con un capital autorizado y pagado de US \$ 800,00 dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas de (US\$ 1,00) cada una. El objeto será dedicarse a la adquisición de bienes raíces para beneficiarse de ellos, pudiendo arrendarlos venderlos gravarlos o limitar su dominio etc.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros individuales se han elaborado de acuerdo a los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la **Nota 4**.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de hasta tres meses, menos sobregiros bancarios.

2.4 Activos y pasivos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en 3 categorías: "activos y pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "activos y pasivos financieros a su costo amortizado" y "activos y pasivos financieros a su costo menos deterioro de valor". Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía sólo poseía activos y pasivos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar y pagar". La clasificación depende del propósito para el

- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(c) *Riesgo de liquidez*

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la empresa se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

3.2 Administración del riesgo de capital

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la empresa se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita valorar por un mayor valor económico a la empresa.
- Partimos de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.

3.3 Estimación de valor razonable

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el valor presente de los flujos futuros (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no posee elementos a ser medidos a valor razonable.

4. ESTIMACIONES Y APLICACION DE CRITERIO PERSONAL

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

(a) *Impuestos*

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia

tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. A pesar que la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

(b) Obligaciones por beneficios por retiros del personal

El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre bases actuariales usando un número de supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

La Compañía determina la tasa de descuento apropiada al final de cada año para determinar el valor presente de las futuras salidas de flujos de efectivo estimadas que se prevé se requerirá para cancelar las obligaciones por planes de pensión. Al determinar esta tasa de descuento, la Administración considera las tasas de interés de bonos corporativos de alta calidad que se denominan en la moneda en la que los beneficios se pagarán y que tienen plazos de vencimiento similares o que se aproximan a los plazos de las respectivas obligaciones por planes de pensión. Otros supuestos claves para establecer las obligaciones por planes de pensión se basan en parte en las condiciones actuales del mercado.

5. EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO

Composición:

	31 de diciembre del 2018	31 de diciembre del 2017
Caja y bancos (1)	236,02	1.403,55

(1) Corresponde principalmente a valores en caja y en bancos nacionales de extracción inmediata.

6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Composición: Corto plazo

	31 de diciembre del 2018	31 de diciembre del 2017
Cuentas y documentos por cobrar	4.253,00	-
	<u>4.253,00</u>	<u>-</u>

7. ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO

	31 de diciembre del 2018	31 de diciembre del 2017
Credito tributario Impuesto a la Renta	1.452,37	641,22
	<u>1.452,37</u>	<u>641,22</u>

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Composición:

	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017	Tasa anual de depreciación %
Terreno	554.657,74	554.657,74	-
Edificios	369.771,83	369.771,83	5
Muebles y Enseres	1.612,22	1.612,22	10
Sub-total	<u>926.041,79</u>	<u>926.041,79</u>	
(-) Depreciación acumulada	<u>(187.306,96)</u>	<u>(168.657,15)</u>	
Total al	<u>738.734,83</u>	<u>757.384,64</u>	

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Composición:

	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017
Impuesto a la renta	<u>1.733,22</u>	<u>973,80</u>
	<u>1.733,22</u>	<u>973,80</u>

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Composición:

	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017
Accionistas	<u>668.293,38</u>	<u>690.828,24</u>
	<u>668.293,38</u>	<u>690.828,24</u>

11. IMPUESTO A LA RENTA

La provisión del Impuesto a la Renta para el año 2018, se calculó previa conciliación tributaria en base al 25% sobre la utilidad después del 15% para los trabajadores. Considerando el impuesto causado US\$ 1.733,22, menos las retenciones en la fuente del presente ejercicio, se determinó un valor a pagar de US\$ 280,85 y cuyo detalle se presenta a continuación:

Utilidad antes de participación trabajadores	US\$ 7,878.26
(-) Participación Trabajadores	" - "
Utilidad gravable	US\$ 7,878.26
Impuesto causado	" 1,733.22
(-) Anticipo calculado reducido para el presente ejercicio	" - "
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	" 0.00

(-) Retenciones en la fuente realizadas en el ejercicio	* -811,17
(-) Crédito tributario de años anteriores	* -641,20
Impuesto a la renta por pagar	US\$ 280,85

12. PATRIMONIO

Composición:

	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017
Saab Andery Julio Aziz	560,00	560,00
Saab Samán María Carolina	80,00	80,00
Saab Samán Yuliana Carolina	80,00	80,00
Samán Cerasuolo Ana Carolina	80,00	80,00
	<u>800,00</u>	<u>800,00</u>

13. AJUSTES Y RECLASIFICACIONES

Los estados financieros por el año terminado 31 de diciembre del 2018, han sido reclasificados para que su presentación esté de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros -SCVS.

14. HECHOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (Abril 17 del 2019) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.