

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

---

**1. OPERACIONES**

**INMOBILIARIA JAVERICO S.A.**, se constituyó mediante escritura pública el 19 de diciembre de 1985 en la ciudad de Guayaquil-Ecuador.- La actividad principal de La Compañía es dedicarse a la comercialización de programas de contabilidad y en general todo cuanto se relacione con este tipo de actividad pudiendo para el efecto comprar y vender a personas naturales y jurídicas. El plazo de esta sociedad es de 50 años contados a partir de la fecha de inscripción de su escritura de constitución en el Registro Mercantil.

La contabilidad y la presentación de los estados financieros de La Compañía, se expresa en dólares americanos, por cuanto se incorporó desde el año 2000 el dólar de los Estados Unidos de Norte América como la moneda oficial en la República del Ecuador. La Compañía no es contribuyente especial. Los estados financieros de la compañía **INMOBILIARIA JAVERICO S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 se aprobaron para su emisión por la Administración de la Compañía, el día 20 de marzo del 2019.

**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 están 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.

Los estados financieros de la Compañía emitidos hasta el 31 de diciembre del 2011 se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales fueron convertidos a NIIF para PYMES (año de transición 2011). Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 se presentan de acuerdo a las NIIF para Pymes.

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 involucren un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros.

**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 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 cual se adquirieron los activos y pasivos financieros, la Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las compras y ventas normales de activos y pasivos financieros se reconocen a la fecha de compra o liquidación, es decir, la fecha en la que el activo es adquirido o entregado por la Compañía.

## 2.4 Cuentas y documentos por cobrar Clientes

Las cuentas por cobrar son importes debidos por clientes por ventas de bienes y servicios realizados en el curso normal del negocio, por lo tanto son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Aquellas partidas con vencimiento menor a 12 meses se clasifican como activos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

## 2.5 Inventarios

Los inventarios se presentan al costo histórico que consisten en materiales, repuestos y otros, utilizando el método promedio ponderado para la imputación de las salidas de dichos inventarios.

## 2.6 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipos de la compañía se componen de terrenos y edificios.

Las propiedades, planta y equipos se contabilizan por su costo histórico menos su correspondiente depreciación. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición y construcción de los elementos.

Los costos posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir a la Compañía y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

Los terrenos no se amortizan. La amortización se calcula usando el método lineal para asignar la diferencia entre el coste de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

- |   |         |
|---|---------|
| • Edificios                                       | 20 años |
| • Mobiliario, enseres y equipos de comunicaciones | 10 años |

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. La compañía ha determinado un valor residual cero para sus Propiedades, planta y equipos.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.6)

Las pérdidas y ganancias por la venta de Propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en la cuenta de resultados dentro de "Otras (pérdidas)/ganancias - netas".

## **2.7 Cuentas por pagar comerciales**

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios reconocidos al valor nominal de las facturas relacionadas, que se aproxima a su costo amortizado. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes tienen vencimientos menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

## **2.8 Impuesto a las ganancias**

El impuesto a las ganancias está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a las ganancias es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

### **(a) Impuesto a la renta corriente**

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

### **(b) Impuesto a la renta diferido**

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.

## **2.9 Beneficios a empleados**

### **(a) Participación de los trabajadores en las utilidades**

El 15% de la utilidad anual que se debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

### **(b) Beneficios definidos: jubilación patronal**

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

### **(c) Beneficios por terminación de contrato: bonificación por desahucio**

El costo de los beneficios por terminación de contrato (bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

## **2.10 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

No existen a la fecha de cierre de los estados financieros incertidumbres que deban reconocerse como provisiones.

## 2.11 Reservas por valuación

De acuerdo a la resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.007, se establece el destino que se dará a los saldos acreedores de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados por adopción primera vez de las NIIF Completas, entre otras.

## 2.12 Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos o servicios prestados, netos de descuentos y devoluciones. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro, cuando se ha transferido todos los riesgos y beneficios de los productos de la compañía y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades de la Compañía que se describen a continuación:

### Ventas de Servicios

La compañía se dedica a la actividad de transporte marítimo, de cabotaje, de carga y en general, da servicio al mercado nacional, se reconocen cuando la compañía ha prestado el servicio al cliente, el cliente tiene la gestión del canal y el precio de venta de los servicios, y no hay ninguna obligación incumplida que pueda afectar a la aceptación de los servicios por parte del cliente.

## 2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la Sección 2 de las NIIF para las PYMES "Conceptos y Principios Generales".

## 3. EFECTIVOS Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018, el dinero de libre disponibilidad de la Compañía consistía en valores en efectivo en caja y bancos locales de la Compañía:

### Composición:

	<u>31-dic-2018</u>	<u>31-dic-2017</u>
Efectivo y Equivalente al Efectivo		
Caja - Bancos	29.027,54	10.205,83
	<u>29.027,54</u>	<u>10.205,83</u>

## 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018, las cuentas por cobrar de la compañía eran por:

### Composición:

	<u>31-dic-2018</u>	<u>31-dic-2017</u>
Cuentas x cobrar		
Clientes	1.872,00	37.872,00
Otras Cuentas por Cobrar	26.846,87	4.145,71
(-) Deterioro de cuentas incobrables	-227,16	-227,16
	<u>28.491,71</u>	<u>41.790,55</u>

## 5. SERVICIOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre del 2018, los Servicios Pagados por Anticipado corresponde a Seguros por el valor:

	<u>31-dic-2018</u>	<u>31-dic-2017</u>
<b>Servicios y Otros Pagos Anticipados</b>		
Seguros Locales	1.256,64	1.256,64
<b>Total Servicios y Otros Pagos Anticipados</b>	<u>1.256,64</u>	<u>1.256,64</u>

## 6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Composición:

	<u>31-dic-2018</u>	<u>31-dic-2017</u>
<b>Activos por Impuestos Corrientes</b>		
Crédito Tributario Rte. Fte	1.697,34	0,00
<b>Total Activos por Impuestos Corrientes</b>	<u>1.697,34</u>	<u>0,00</u>

## 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Los saldos de las propiedades, planta y equipos y propiedades de inversión, al 31 de diciembre del 2018 consisten en:

<u>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</u>	<u>31-dic-2018</u>	<u>31-dic-2017</u>
Muebles y Enseres	6.815,86	6.815,86
Subtotal Prop. Planta y Eq.	6.815,86	6.815,86
(-) Depreciación acumulada	-6.815,86	-6.815,86
<b>TOTAL PROP. PLANTA Y EQ</b>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
 <u>PROPIEDADES DE INVERSION</u>	 <u>31-dic-2018</u>	 <u>31-dic-2017</u>
Edificios	11.808,68	11.808,68
Subtotal Propiedades de Inversión	11.808,68	11.808,68
(-) Depreciación acumulada	-4.132,98	-3.542,58
<b>TOTAL PROPIEDADES DE INVERSION</b>	<u>7.675,70</u>	<u>8.266,10</u>

## 8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 las cuentas y documentos por pagar corresponden a Proveedores por el valor de

	<u>31-dic-2018</u>	<u>31-dic-2017</u>
<b>Proveedores</b>		
Proveedores Locales	7.938,80	1.439,25
<b>Total proveedores</b>	<u>7.938,80</u>	<u>1.439,25</u>

## 9. OTROS OBLIGACIONES Y PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de las otras obligaciones y pasivos corrientes consistían en:

	<u>31-dic-2018</u>	<u>31-dic-2017</u>
<b>Otras Obligaciones Corrientes</b>		
Obligaciones Tributarias	338,07	996,93
Beneficios sociales por pagar	1534,55	917,94
Obligaciones IESS	157,40	84,65
	<u>2.030,02</u>	<u>1.999,52</u>

## 10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2018 el Capital Social de la Compañía es de **US \$ 800,00**; la composición del Patrimonio es de:

Ramos Villacis Víctor Emilio	792.00
Cruz Vergara Maria Angélica	8.00
	<u><u>800.00</u></u>

## 11. IMPUESTO A LA RENTA


El Impuesto a la renta para el año 2018, se realizó el cálculo de acuerdo a la conciliación tributaria en base al 22% sobre la utilidad después del 15% para los trabajadores

<b>Utilidad Contable</b>	<b>153,43</b>
(-) 15% Participación Trabajadores	-23,01
(+) Gastos no deducibles locales	8,95
<b>Base Imponible para el cálculo del Impuesto en la Renta</b>	<b>139,37</b>
Impuesto a la renta causado	30,66
(-) Anticipo calculado para el presente ejercicio	0,00
(=) Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	30,66
(+) Saldo del anticipo Pendiente de Pago	0,00
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	-1.728,00
<b>Impuesto a la renta por pagar</b>	<b>-1.697,34</b>

## 12. HECHOS POSTERIORES


Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de presentación de los estados financieros 20 de abril del 2019; se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía no tiene un efecto importante sobre los estados financieros; y, del cual se cumplió oportunamente; los describe a continuación:

Anexo de Relación de Dependencia  
Anexo de Accionistas  
Anexo Transaccional Simplificado



---

**GERENTE GENERAL**  
**Nombre:** Ramos Villacís Víctor Emilio  
**CI/RUC:** 0905980256



---

**CONTADOR**  
**Nombre:** Orozco Valverde Melissa  
**RUC:** 0930948450001