

INMOBILIARIA JIMPARE S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INFORMACIÓN GENERAL DE LA EMPRESA

La compañía INMOBILIARIA JIMPARE S.A. con Ruc #0990809119001 Expediente # 43349, con domicilio principal en la ciudad de Guayaquil en Los Ríos 105 y Manuel Galecio constituida mediante Escritura Pública, celebrada ante el Doctor Miguel Vernaza Requena, Notario Décimo Quinto del Cantón Guayaquil, con fecha veinte y seis de julio del año mil novecientos ochenta y cinco, inscrita en el Registrador Mercantil del cantón Guayaquil, de acuerdo a resolución No. 85-2-1-1-02162 de la superintendencia de compañías de Guayaquil, dictada por el Intendente de Compañías, el 3 de octubre de 1.985, queda inscrita la presente escritura pública, bajo el registro No. 3.316 de fojas 14.376 a 14.421. Su objeto social es “actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles”.

BASES DE ELABORACIÓN

Moneda Funcional.-Las partidas incluidas en el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y el estado de Flujo de efectivo por el método directo., reflejan y se valoran utilizando su moneda funcional, es decir, la moneda del entorno económico principal en que la sociedad opera, las cuentas anuales se presentan en dólar americano.

Declaración de cumplimiento con Niif para Pymes.- La contabilidad y los Estados Financieros de la Compañía INMOBILIARIA JIMPARE S.A., se ciñen al cumplimiento normas internacionales de información financieras para Pymes.

Periodo de presentación de los estados financieros.-El período de presentación de los estados financieros corresponde desde el 01 de enero al 31 de Diciembre del 2012.

Bases de Medición para los elementos de los Estados Financieros

En el Marco Conceptual para Informes Financieros antes denominado como el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Estados Financieros se establece las siguientes bases de medición:

- **Costo Histórico**

En el Caso de los Activos: Se reconocerían contablemente por el valor justo pagado o entregado en el momento de su adquisición.

En el Caso de los Pasivos: Se reconocerían contablemente valor pactado a cancelar correspondiente al valor del producto recibido.

- **Costo Corriente**

En el Caso de los Activos: Se reconocerían contablemente por aquel valor a pagarse en la actualidad si se adquiriese el mismo activo.

En el Caso de los Pasivos: Se reconocerían contablemente por aquel valor requerido para liquidar la obligación en el momento presente.

- **Valor Realizable (o de liquidación)**

En el Caso de los Activos: Se reconocerían contablemente por aquel valor por el cual pueden ser intercambiados (vendidos) en el momento presente, claro está que debe existir condiciones de independencia mutua (es decir, una venta no forzada)

En el Caso de los Pasivos: Se reconocerían contablemente por aquel valor sin descontar el efectivo que se espera pagar por las obligaciones en el ciclo normal de operación.

- **Valor Actual**

En el Caso de los Activos: Se reconocerían contablemente al valor presente, descontado las futuras entradas que se espera que genere la partida.

En el Caso de los Pasivos: Se reconocerían contablemente al valor presente, descontado las salidas netas que se espera se necesiten para pagar las obligaciones.

PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

La compañía INMOBILIARIA JIMPARE S.A se ha desenvuelto empresarialmente de un modo regular, no obstante la falta de liquidez en el mercado, y en general en la economía del país, haciendo una comparación entre las metas y objetivos previstos, con el cumplimiento real alcanzado en el ejercicio económico materia del informe, la prioridad ha sido alquilar los inmuebles de la compañía y se ha dado los pasos pertinentes para la remodelación y adecuación de los mismos, hemos considerado relevantes analizar las siguientes políticas contables que a continuación detallamos.

La sociedad preparará y presentará Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y el estado de Flujo de efectivo por el método directo y notas a los estados financieros, en la que se incluirá un resumen en las políticas contables más significativas y otras notas explicativas.

Caja Chica o fondo de caja menor.- es una cuenta de activos corriente destinada para realizar gastos pequeños ya que no se justifica la elaboración de un cheque. Esta cuenta se debita por la emisión de un cheque, con el fin de crear y aumentar el fondo y se acredita por su disminución parcial o total.

Bancos.-Esta es una cuenta de activos donde se registra los movimientos de dineros en bancos nacionales, esta cuenta se acredita con depósitos bancarios, transferencias o ingresos de dinero en la cuenta por préstamos y se debita por los retiros, giros de cheques o transferencias bancarias

Política de Contabilización de los Inventarios

Los inventarios están valorados al costo o al valor neto realizable, el menor. El valor Neto Realizable es el precio de venta que la administración estima en que se realizarán (liquidarán) los inventarios en el curso normal del negocio, menos los costos para ponerlos en condición de ventas y los gastos de comercialización y distribución. El costo se determina sobre la base de un promedio ponderado.

Política de Contabilización Cuentas por Cobrar

El saldo de Cuenta por Cobrar de la compañía INMOBILIARIA JIMPARE S.A al 31 Diciembre del 2012 es de \$ 15.891.24.

Sin embargo las cuentas por cobrar serán expresadas a su valor nominal y están referidas a facturas.

La Gerencia realizará revisiones mensuales de las cuentas por cobrar con una antigüedad menor a 90 días.

Asimismo al realizar en base a una evaluación específica de cada deudor, se efectúa una verificación de la totalidad de cuentas impagas y/o saldos vencidos por más de 90 a 180 días, sus posibilidades de ser recuperados y la evidencia de dificultades financieras del deudor que incrementen más allá de lo normal el riesgo de incobrabilidad de los saldos pendientes de cobro, de modo que su monto tenga un nivel que la gerencia estima adecuado para cubrir eventuales pérdidas en las cuentas por cobrar a la fecha del cierre.

La provisión de cobranza dudosa se estimará de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia se revisarán permanentemente, sobre todo para aquellas cuentas con vencimiento pendientes de cobro con antigüedad mayor a los doce meses del año, dicha estimación será calculada sobre la base de un análisis por cliente.

Influenciada por la normativa fiscal, INMOBILIARIA JIMPARE S.A., no realizó ninguna provisión por concepto de Jubilación Patronal, puesto que se conoce como gasto deducible de impuestos sobre aquellos empleados que tienen un tiempo mayor a 10 años, la costumbre local sugiere contabilizar la provisión (y el gasto) por dichos trabajadores, ignorando a los que tienen menos de diez años, como INMOBILIARIA JIMPARE S.A. , no tiene trabajadores que tengan más de 10 años de antigüedad creyó que no era necesaria realizar la provisión

Política de Contabilización de las Provisiones

Las Provisiones se reconocerán solo cuando la empresa tiene una obligación presente (legal o implícita), como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para liquidar la obligación y se puede estimar confiablemente el monto de la obligación. Las Provisiones se revisarán en cada ejercicio y se ajustarán para reflejar la

mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

Patrimonio: El capital social de la compañía se divide en capital autorizado, suscrito y pagado.

Capital autorizado de la compañía \$ 1.600.

800 acciones ordinarias y nominativas.

Capital suscrito y pagado \$ 800,00

Valor de cada Acción \$ 1,00 de los Estados Unidos de América

Valor pagado con el 100% del valor de cada una de ellas, mediante el aporte y entrega de dicha suma en numerario.

De acuerdo al Acta de Junta General de Accionistas, la Aprobación de los Estados Financieros fue el 15 de Marzo del 2013.

Debido a que la compañía no ha tenido actividad, el patrimonio no ha sufrido ninguna variación debido a que solo está conformado por el Capital Social de los Accionistas y no tenemos nada más que reportar al respecto.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Durante el año 2012 la compañía INMOBILIARIA JIMPARE S.A. realizó sus actividades comerciales normales teniendo ingresos y egresos, reflejando utilidad para el período transcurrido y obteniendo una situación financiera razonablemente buena que pueda seguir solventando los gastos que genere durante el siguiente año, e ir realizando inversiones para que siga aumentando su capacidad de ingresos aplicando siempre las medidas necesarias para que la empresa mantenga siempre su rentabilidad.

La empresa preparará sus estados financieros sobre la base de acumulación o devengo, es decir las transacciones y demás sucesos se reconocerán cuando ocurran y no cuando se recibe o paga efectivo.

Política de Contabilización de los Ingresos, costo y gastos

Los ingresos por ventas de bienes y el costo de ventas relacionado son reconocidos en los resultados del ejercicio en que se realizó la venta.

Los intereses por la financiación de ventas a plazo se reconocerán en los resultados a medida que se devengan, los otros ingresos, costos y gastos se reconocerán a medida que se devengan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Nota de Presentación de Saldos de los Ingresos

A continuación se presenta la composición del rubro

CUENTAS	2012	2011
Ingresos	\$ 87.075.73	\$ 21.489.60
(-) Costo de Venta	\$ 85.370.42	\$ 76.557.22
UTILIDAD BRUTA	\$ 1.705.31	\$ (55.067.62)

Ingresos por Ventas.- Para poder registrar un ingreso, fundamentalmente se trata de si la entidad ha transferido al comprador todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad del bien vendido, puede medirse con fiabilidad el ingreso así como los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción y es probable que la entidad reciba beneficios económicos futuros asociados con la transacción.

Nota de Presentación de Saldos de los Costos y Gastos.

A continuación se presenta la composición del rubro

CUENTAS	2012	2011
Mantenimiento y Reparaciones	\$ 18.221.39	\$ 7.572.62
Comisiones	\$ 36.64	\$ 11.62
Honorarios Profesionales	\$ 600.00	\$ 600.00
Intereses Bancarios	\$ 0.23	\$ 1.42
Seguros	\$ 6.378.93	\$ 5.472.98
Impuestos y Contribuciones	\$ 2.987.18	\$ 1.670.67
IVA que se carga al costo o gasto	\$ 729.73	\$ 0
Depreciaciones	\$ 25.998	\$ 56.798.02
Pagos otros servicios	\$ 30.371.78	\$ 4.429.89
Pagos por Otros Bienes	\$ 46.54	\$ 0
TOTALES	\$ 85.370.42	\$ 76.557.22

Resultado del Ejercicio>>>>> **\$ 1.449.51** **(\$ 55.067.62)**

Gastos.- Los gastos se reconocerán como tales en la contabilidad de la empresa cuando se cumplan las siguientes condiciones: que haya tenido lugar una disminución cierta del patrimonio, o bien y cuando, aun tratándose solamente de una disminución potencial, ésta sea probable y pueda cuantificarse de manera razonable. Esta condición constituye una diferencia significativa con respecto al caso de los ingresos».

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

El estado de cambios en el patrimonio que presenta el resultado del periodo 2012 de la compañía INMOBILIARIA JIMPARE S.A., da a conocer que las partidas de ingresos y gastos reconocidas en el otro resultado integral del período fueron excelentes mostrando utilidad durante el período anterior , no se han mostrado cambios en políticas contables y las correcciones de errores han sido reconocidas durante el período así como también los importes de las inversiones hechas, y los dividendos y otras distribuciones recibidas, durante el periodo por los inversores en patrimonio.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Para la Empresa INMOBILIARIA JIMPARE S.A., al realizar sus actividades comerciales durante el año anterior nos han generado fondos líquidos suficientes para reembolsar los préstamos, mantener la capacidad de explotación de la entidad, pagar dividendos y realizar nuevas inversiones sin recurrir a fuentes externas de financiación, reportándose solamente sus ingresos y gastos que se obtuvo en el período del 2012.

CAMBIOS CONTABLES

A la fecha del ejercicio al 31 de Diciembre del 2012, no se han ocurridos cambios contables en la aplicación de las normas de internacionales de información financieras para Pymes en la contabilidad de la compañía INMOBILIARIA JIMPARE S. A.

HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de Enero y la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 15 del 2013), no ha habido hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.

HECHOS RELEVANTES

Entre el 01 de Enero y la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 15 del 2013), no ha habido hechos relevantes que afecten significativamente a los mismos.

C.P.A. JORGE RENE MUÑOZ PANCHANA

CONTADOR

REG. # G.10.859