

# **NOTAS DE ESTADOS FINANCIEROS INMOBILIARIA JOFFRE JOFFRESA S.A. AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

## **Nota 1 Información de la Compañía**

INMOBILIARIA JOFFRE JOFFRESA S.A. (en adelante, la "Sociedad"), es una sociedad anónima abierta que tiene por objeto Actividades de compra venta alquiler y explotación de Bienes Inmuebles. La adquisición de bienes raíces, para cumplir con los fines indicados. La ejecución de todos los actos, y contratos que diga relación con las finalidades anteriores o que sean complemento de ella. La Sociedad para realizar sus objetivos, podrá celebrar toda clase de actos, sin limitación alguna, sean ellos de administración o disposición de bienes que no involucre beneficios de lucro personal ni institucional en lo comercial, y relacionado con el desarrollo de actividades de Arrendamiento, entre sus accionistas.

La Sociedad fue constituida mediante escritura pública de fecha 16 de Agosto del 1988, ante el Notario Ab. Marcos N. Díaz Casquete., del cantón Guayaquil.

### **Resumen da principales políticas contables.**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros intermedios de la INMOBILIARIA JOFFRE JOFFRESA S.A. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 1), estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011 y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros intermedios.

## **Nota 2 Resoluciones de la Superintendencia de Compañías**

1. De acuerdo a los dispuesto en la Resolución No.06.Q.ICI.004 de Agosto 21 del 2006, publicada en el R.O. No.348 de 4 de Septiembre del mismo año, reformada por la resolución No. 08.G.DSC.010 de Noviembre 20 del 2008, de la Superintendencia de Compañías, la empresa ha presentado el cronograma respectivo y aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera en la preparación de los Estados Financieros a partir del Ejercicio económico 2012, tomando como periodo de transición el año 2011
2. De acuerdo a los dispuesto en la Resolución No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 de Diciembre 30 del 2011, que con resolución No.SC.ICI.IFRS.G.11.010 del 11 de Octubre de 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de los mismos mes y año, entre otros, se dispuso que tipo de empresas pueden aplicar la

Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) Resuelve:

- a. Normar en la Adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, la utilización del Valor Razonable o Revaluación como costo atribuido, en el caso de los Bienes Inmuebles, en aplicación a la sección 35, podrá medirlos a su valor razonable o reevaluó, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago del Impuesto Predial del año 2011, o basarse en un avalúo elaborado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías

**Nota 3 EFECTOS DE ADOPCION DE IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONAL DE INFORMACION FINANCIERA PYMES**

La transición de su marco de información financiera anterior a la NIIF para las PYMES afectó su situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo presentados se muestra a continuación.

Extracto de las notas a los estados financieros para el año finalizado el 31 de diciembre de 2014.

**A) Bases de elaboración y políticas contables**

Estos estados financieros consolidados se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Están presentados en las unidades monetarias en dólares.

Antes de 2014, los estados financieros consolidados se elaboraban de acuerdo con los PCGA de A, como fueron emitidos por las NEC Normas Ecuatorianas Contables de la transición a la NIIF para las PYMES se establecen en la nota 3 más abajo.

**B) Bases de presentación**

Presentados recientemente de acuerdo con la NIIF para las PYMES para el periodo sobre el que se informa finalizado al 31 de diciembre de 2014, y también describen el patrimonio presentado en el estado de situación financiera de apertura. Asimismo, detalla todos los cambios requeridos en las políticas contables realizados al adoptar por primera vez la NIIF para las PYMES.

En la tabla a continuación, el patrimonio determinado de acuerdo con la NIIF para las PYMES se concilia en patrimonio determinado en conformidad con las Normas Ecuatorianas Contables tanto al 1 de enero de 2014 y al 31 de diciembre de 2014

**Nota5 Balances preparación y periodo.**

5.1 Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera por el período terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por el período terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013.
- Estados Financieros
- Estados de Resultados Integrales por el período terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013.
- Estados de Flujo de Efectivo Indirecto por el período terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Los Estados Financieros de La INMOBILIARIA JOFFRE JOFFRESA S.A., correspondientes al período terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacional de Información Financiera (NIIF),

La Sociedad dispone de sólo un segmento de negocios, asociado a su giro principal.

Los importes incluidos en los estados financieros de la INMOBILIARIA JOFFRE JOFFRESA S.A. se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional).

## **5.2. Compensación de saldos y transacciones.**

Como norma general en los estados financieros no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea un reflejo del fondo de la transacción.

- Estados Financieros
- Propiedades, planta y equipos.
- Los terrenos y edificaciones se emplean en el giro de la Sociedad.
- Valorización y actualización
- Los elementos del activo fijo incluidos en propiedades, planta y equipos, salvo terrenos, se reconocen por su costo inicial menos depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas, si las hubiera. Los terrenos se presentan a sus costos iniciales netos de pérdidas por deterioro acumuladas, si has hubiera.

El costo inicial de propiedades, planta y equipos incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición del activo fijo.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente.

Reparaciones y mantenciones a los activos fijos se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

### **Método da depreciación**

La depreciación de los activos fijos depreciables se calcula usando el método lineal.

La vida útil estimada para las construcciones es de 10 y hasta 50 años. La vida útil restante de los activos fijos depreciables se revisa, y ajusta si es necesario, en cada cierre de balance

Cuando el valor de un activo fijo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, con cargo a los resultados del período (a menos que pueda ser compensada con una revaluación positiva anterior, con cargo a patrimonio).

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos de la venta con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

### **Efectivo y equivalentes al efectivo.**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en fondo fijo y cuenta corriente bancaria Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

No existen restricciones sobre el efectivo y efectivo equivalente presentados en este rubro.

### **Estados Financieros**

#### **Capital emitido.**

El capital social está representado por acciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto.

#### **Acreedores comerciales y otras cuantas por pagar.**

Los proveedores o acreedores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. En la aplicación de la tasa efectiva se aplica materialidad

#### **Provisiones.**

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene (a) una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; (b) es probable que vaya a

ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación, y (c) el importe se ha estimado de forma fiable.

#### **Impuesto a las ganancias a impuestos diferidos.**

El impuesto a las ganancias se registra sobre la base de la renta líquida imponible determinada para fines tributarios.

Las diferencias temporarias entre las bases tributarias y financieras (**NIIF**), son registrados como activos o pasivos no corrientes, según corresponda. Sobre estos valores, no son descontados a valor actual, independientemente de los períodos **estimados** de recuperación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, se reconocen según las tasas de impuesto que estarán vigentes en los años en que éstos se esperan sean realizadas o liquidadas.

### **5.3 Ganancias (pérdida) por acción.**

Según la **NIC 33**, los beneficios netos por acción, se calculan dividiendo la utilidad neta atribuible a los accionistas por el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación durante el respectivo período.

#### **INMOBILIARIA JOFFRE JOFFRESA S.A. Estados Financieros**

##### **Distribución de dividendos.**

La distribución de dividendos a los accionistas de la INMOBILIARIA JOFFRE JOFFRESA S.A., se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio, en el cual los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales o las políticas establecidas por la Junta de Accionistas.

##### **Reconocimiento de Ingresos.**

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades de la sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

La sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con Habilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades que realiza la sociedad

Nuevos pronunciamientos contables.

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros se habían publicado nuevas Normas Internacionales de Información Financiera así como interpretaciones de las mismas, que no eran de cumplimiento obligatorio al 31 de diciembre de 2011.

<b>NIIF 9: Instrumentos financieros</b>	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2015.
<b>NIIF 10: Estados Financieros Consolidados</b>	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.
<b>NIIF 11: Acuerdos Conjuntos</b>	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.
<b>NIIF 12: Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades</b>	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.
<b>NIC 27 (2011), Estados Financieros Separados</b>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
<b>NIC 28 (2011), Inversiones en Asociadas y Negocios (Conjuntos)</b>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
<b>NIIF 13: Medición de Valor Razonable</b>	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.

Enmienda a NIIF	Aplicación obligatoria para:
NIC 1, Presentación de Estados Financieros - Presentación de Componentes de Otros Resultados Integrales.	Periodos anuales iniciados en o después <b>del</b> 01 de julio de 2014.
NIC 12, Impuestos diferidos - Recuperación del Activo Subyacente.	Períodos anuales iniciados en o después <b>del</b> 1 de enero de 2014
NIC 19, Beneficios a los empleados (2011)	Periodos anuales iniciados en o después <b>del</b> 01 de enero de 2013.
NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación - Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros	Períodos anuales iniciados en o después <b>del</b> 1 de enero de 2014
NIIF 1 (Revisada), Adopción por primera vez <b>de</b> las Normas Internacionales de Información Financiera - (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por Primera <b>Vez</b> - (ii) Hiperinflación Severa	Periodos anuales iniciados en o después <b>del</b> 1 de Julio de 2011.
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Períodos anuales iniciados en o después <b>del</b> 1 de Julio de 2011 (para transferencias de activos financieros) Periodos anuales iniciados en o después <b>del</b> 1 de enero de 2013 (para modificaciones a revelaciones acerca de neteo)

La administración estima que la adopción de las Normas e interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

**NOTA 6. Gestión del riesgo financiero.**

**Riesgo de créditos**

La exposición de la sociedad al riesgo de crédito es atribuible a la pérdida financiera originado en el hecho que un cliente no cumpla con sus obligaciones, originada principalmente por los deudores por el Arrendamiento.

**Riesgo de liquidez**

La sociedad no se encuentra en riesgo de liquidez cuando no pueda hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos. Para hacer frente al riesgo de liquidez, la sociedad deberá orientar sus esfuerzos en la mantención de recursos líquidos disponibles, pudiendo hacer frente a las necesidades de la operación de una manera adecuada.

La empresa no tiene exposición al riesgo de mercado ya que no cuenta con activos o pasivos que se valoricen de acuerdo a precios de mercado (tasas de interés, tasas de cambio, precios de acciones u otros).

**NOTA 7. Responsabilidad de la Información y estimaciones y criterios contables.**

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios contables incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Las principales estimaciones se refieren básicamente a la valorización de las inversiones en propiedades, planta y equipos, la que considera la realización de estimaciones para determinar las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo.

Estas estimaciones consideran factores de operación, y valores de acuerdo a los predios.

**NOTA 8. Efectivo y equivalentes al efectivo.**

El disponible corresponde a los dineros mantenidos en fondo fijo y las cuentas nanearías, su valor libro es igual a su valor razonable.

Estados Financieros

<b>DETALLE DE LA CUENTA</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Caja	560,83	625,67
Banco	8.067,90	8.072,00
<b>TOTAL</b>	<b>8.628,73</b>	<b>8.697,67</b>

**NOTA 9. Activo por Impuestos Corrientes.-**

DETALLE DE LA CUENTA	2014	2013
Crédito tributario a favor de Impuesto a la Renta	1.552,96	0,00
Crédito tributario a favor de Ret. Fuente	4.075,12	1.915,12
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>5.628,08</b>	<b>1.915,12</b>

**NOTA 10. Activos Intangibles.-**

DETALLE DE LA CUENTA	2014	2013
Constitución de la Compañía	516,32	516,32
(-) Amortización Constitución	163,44	143,44
<b>TOTAL</b>	<b>352,88</b>	<b>372,88</b>

**NOTA 11. Propiedades, plantas y equipos.**

a) Clases de propiedades, plantas y equipos, según detalle:

La composición del rubro es el siguiente:

DETALLE DE LA CUENTA	Saldo Inicial	Adquisición	Bajas / Ventas	Saldo Final
Terreno	396.625,47	0,00	0,00	396.625,47
Edificio	134.971,36	0,00	0,00	134.971,36
Muebles y Enseres	0,00	0,00	0,00	0,00
Instalaciones	6.747,74	0,00	0,00	6.747,74
<b>Subtotal</b>	<b>538.344,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>538.344,57</b>
(-) Dep. Acum. De Activos Fijos	-11.843,48	0,00	-7.314,89	-19.158,37
<b>Total</b>	<b>526.501,09</b>	<b>0,00</b>	<b>-7.314,89</b>	<b>519.186,20</b>

b) Pérdida por deterioro del valor de los activos fijos

Para el presente ejercicio, ningún elemento del activo fijo ha presentado deterioro de su valor.

Se dio de de baja, el activo de remodelación con la contra cuenta de la depreciación acumulada al haberse depreciado en su totalidad.

Se encontró una diferencia de 3,966.29 al haber estado mal contabilizado en año anterior, Siendo este un préstamo.

**NOTA 12. Cuentas por Pagar Largo Plazo**

Se reconocen inicialmente a su valor razonable, en la que se indica de que el pago se realizara a un término de cinco años sin intereses.

DETALLE DE LA CUENTA	2014	2013
Proveedores Locales		
Acreedores Varios	369.860,00	369.860,00
accionista	26.966,29	26.966,29
<b>TOTAL</b>	<b>396.826,29</b>	<b>26.966,29</b>

**NOTA 13. Impuestos a la ganancias.****c. Conciliación Tributaria**

<u>Conciliación Tributaria</u>	2014
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio antes de Participación	US\$ 1.270,30
(-) 15% Participación Trabajadores	<u>-190,55</u>
<b>Base Imponible</b>	<b>US\$ 1.460,85</b>
(-) Empleados Discapacitados e incremento empleados	0,00
(+) Gastos no Deducibles	<u>250,00</u>
<b>Base Imponible</b>	<b>US\$ 1.710,85</b>
(-) 22% Impuesto a la Renta Causado	376,39
(-) Anticipos determinado periodo corriente	<u>-2.512,96</u>
<b>Impuesto a la Renta Causado</b>	<b>-2.136,57</b>
(+) Anticipo Impuesto a la Renta pendiente pago	960,00
(-) Crédito tributario años anteriores	-1.915,12
(-) Retenciones en la Fuente	<u>-2.160,00</u>
Saldo a Favor	<b>US\$ -3.115,12</b>
<b>Anticipo Determinado Próximo año</b>	<b>2.546,28</b>

**b. Impuesto a la Renta**

El impuesto a la renta se calcula sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

La INMOBILIARIA JOFFRE JOFFRESA S.A., en el ejercicio 2014 presenta contabilizado como impuesto a la renta, un valor de 334,47

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no registra provisión por impuesto a la renta, por presentar renta líquida imponible negativa.

### c. Impuesto Diferido

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no existen diferencias temporarias entre las bases tributarias y financieras (NIIF), por lo que, no existen impuestos diferidos relevantes, de haberlos, serian reconocidos en base a la normativa vigente.

### NOTA 14. Transacciones entre partes relacionadas.

La INMOBILIARIA JOFFRE JOFFRESA S.A. no tiene transacción de ningún tipo con partes relacionadas y no existen transacciones con personal clave de la gerencia.

### NOTA 15. Patrimonio Neto.

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se detallan en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

#### a. Capital Social

El capital de la Sociedad a las fechas reportadas está formado por 800 acciones, todas suscritas y pagadas. No han existido ni aumentos ni disminuciones del número de acciones durante los periodos reportados.

La caja de la sociedad se encuentra equilibrada, por lo que no se perciben requerimientos de deuda o capital adicional.

#### b. Dividendos

Política de dividendos:

De acuerdo a lo establecido, salvo a acuerdo diferente adoptado en Junta de Accionista por unanimidad de las acciones emitidas, cuando exista utilidad deberá destinarse a Reservas Facultativas

### NOTA 16. Ingresos ordinarios.

Los ingresos individuales de la sociedad durante los períodos finalizados, 31 de diciembre de 2014 y 2013, son los siguientes:

	Saldos al	
	31/12/2014	31/12/2013
Ingresos Ordinarios		
Arriendo de propiedades	27,000.00	12,000.00
Total ingresos ordinarios	27,000.00	12,000.00

Los ingresos ordinarios del ejercicio, se obtienen con el producto de los arriendos de locales comerciales.

**NOTA 17. Contingencias y compromisos.**

**Garantías, Juicios y otras contingencias**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen garantías, juicios y otras contingencias significativas que revelar en los estados financieros.

**Restricciones**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Sociedad no está sujeta a restricciones.

**NOTA 18. Medio ambiente.**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la INMOBILIARIA JOFFRE JOFFRESA S.A., no se encuentra afectada por desembolsos relacionados con el mejoramiento y/o inversión de procesos productivos, verificación, y control del cumplimiento de ordenanzas, y leyes relativas a los procesos e instalaciones industriales, y cualquier otro que pudiere afectar en forma directa o indirecta a la protección del medio ambiente.

**NOTA 19. Hechos posteriores.**

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los saldos en ellos presentados

*Narcisa Torres G.*  
CONTADORA  
REG. G.O. 16308

CONTADORA  
NARCISA TORRES GUAMAN  
REG. 16308