

## **INMOBILIARIA JIFRAN C.A.**

Notas a los Estados Financieros

**Diciembre 31, 2013 y 2012**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

### **1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA**

**Inmobiliaria Jifran C.A.**, fue constituida mediante Escritura Pública celebrada ante la Notaria Decimo Tercera del cantón Guayaquil el 01 de Agosto de 1989, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 29 de Agosto de 1989.

Su actividad económica principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

### **2. Políticas Contables Significativas**

#### **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al 31 de Diciembre del 2013.

#### **Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Full en base al costo histórico.

#### **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivos, incluye depósitos en bancos locales y los fondos son de libre disponibilidad.

#### **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar, se registran a su valor razonable con plazos menores a un año y no generan intereses.

#### **Propiedad, planta y Equipos**

Están contabilizados al costo de acuerdo con disposiciones legales. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Los años de vida útil estimada y sus porcentajes de depreciación de los activos fijos son los siguientes:

| Activos                           | Años | %  |
|-----------------------------------|------|----|
| Muebles y enseres                 | 10   | 10 |
| Instalaciones                     | 10   | 10 |
| Equipos de computación            | 3    | 33 |
| Vehículos y Equipos de Transporte | 5    | 20 |

#### **Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, y no generan interés.

#### **Impuestos**

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF Full el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- a) **El impuesto corriente**, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos impositivos o gastos deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2013, la tasa fiscal del 22% y de un 23% para el año 2012.

#### **Reserva Legal y Facultativa**

Según la ley de compañías, la reserva legal, representa la apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad. La reserva facultativa es una reserva voluntaria para fines no específicos de libre disposición.

#### **Utilidades Retenidas**

Esta cuenta ha sido creada por instrucciones de la Superintendencia de Compañías, con el propósito de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, a la fecha de transición (1 de Enero del 2011).

#### **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos proceden de la inversión en acciones que posee en otras compañías. Estos se registran al cierre del ejercicio de cada año, tomando el VPP de la compañía en la cual se tiene la inversión.

### **Reconocimiento gastos**

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los periodos en los cuales se relaciona. Los gastos registrados están relacionados directamente con la obtención de los ingresos exentos de la compañía

### **Compensación de saldos y transacciones**

Las normas internacionales de información financiera NIIF Full no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

### **Contingencias**

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación esté sujeta a ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en una liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son registrados en caso de existir.

### **Eventos Posteriores**

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

| <b>NIIF</b> | <b>Título</b>                                                                    |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| NIIF 1      | Préstamos de Gobierno – Enmienda a NIIF 1                                        |
| NIIF 7      | Revelaciones – Compensación de activos y pasivos financieros – Enmienda a NIIF 7 |
| NIIF 10     | Estados Financieros Consolidados                                                 |
| NIIF 11     | Acuerdos Conjuntos                                                               |
| NIIF 12     | Información a revelar sobre participaciones en otras entidades                   |
| NIIF 13     | Mediación del valor razonable                                                    |
| NIC 19      | Beneficios a empleados                                                           |
| IFRIC 20    | Costo de Desmonte en la fase de producción de una mina a cielo abierto           |

Estas Normas no han generado efecto significativo en los presentes estados financieros.

Otras normas, interpretaciones o modificaciones emitidas pero que aún no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía y que la

gerencia de la Compañía prevé que no le serán aplicables en el futuro, se resumen como sigue:

| <b>Normas</b>                                                                                                 | <b>Fecha efectiva de vigencia</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| NIC 32 - Compensación de activos y pasivos financieros                                                        | 1 de Enero del 2014               |
| CINIIF 21 - Gravámenes                                                                                        | 1 de Enero del 2014               |
| NIC 39 - Novación de Derivados y Continuación de la contabilidad de cobertura –<br>Modificaciones a la NIC 39 | 1 de Enero del 2014               |
| Entidades de Inversión (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)                                        | 1 de Enero del 2014               |

La Compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas e Interpretaciones y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el periodo en que se apliquen por primera

### **3. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

#### **3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la cuenta efectivo está compuesta de la siguiente manera:

|        | <u>2013</u>   | <u>2012</u> |
|--------|---------------|-------------|
| BANCOS | <b>252,42</b> | 926,56      |

#### **3.2. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, está compuesta de la siguiente manera

|                                       | <u>2013</u>     | <u>2012</u> |
|---------------------------------------|-----------------|-------------|
| Otras cuentas y documentos por cobrar | <b>5.210,88</b> | 0,00        |

#### **3.3. IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, presenta el siguiente detalle:

|                    | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--------------------|-------------|-------------|
| Crédito Tributario | 1.221,88    | 1.286,94    |

#### **3.4. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS**

El siguiente es el movimiento de las Propiedades Plantas y Equipos Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012:

| <u>Diciembre</u><br><u>31, 2012</u> | <u>Movimient</u><br><u>os</u> | <u>Diciembre 31,</u><br><u>2013</u> |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|

|                            |                    |                   |
|----------------------------|--------------------|-------------------|
| Terreno                    | 209.291,97         | 209.291,97        |
| Edificios                  | 730,86             | 730,86            |
| Depreciaciones             | (561,14)           | (597,68)          |
| <b>TOTAL ACTIVOS FIJOS</b> | <u>1209.461,69</u> | <u>0,00</u>       |
|                            |                    | <b>209.425,15</b> |

### 3.5. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, están compuestas de la siguiente manera:

|                | <u>Diciembre</u><br><u>31, 2013</u> | <u>Diciembre 31,</u><br><u>2012</u> |
|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Proveedores    | 6.320,83                            | 4.126,06                            |
| Deudas al less | 127,63                              | 129,00                              |
| Impuestos      | 114,19                              |                                     |
| Acreedores     | 50.010,26                           | 50.010,26                           |
| Accionistas    | <u>13.331,56</u>                    | <u>13.331,56</u>                    |
| <b>TOTAL</b>   | <u>69.904,47</u>                    | <u>67.596,88</u>                    |

### 3.6. PARTICIPACION TRABAJADORES 15%:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la participación trabajadores 15% presenta el siguiente detalle:

|                                       | <u>2013</u>   | <u>2012</u>   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Participación Trabajadores 15%</b> | <b>423,71</b> | <b>302,69</b> |

### 3.7. IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el Impuesto a la Renta presenta el siguiente detalle:

|                            | <u>2013</u>   | <u>2012</u>   |
|----------------------------|---------------|---------------|
| <b>Impuesto a la Renta</b> | <b>528,23</b> | <b>394,51</b> |

### 3.8. PATRIMONIO

#### Capital social

El Capital Social de **Inmobiliaria Jifran C.A.**, está constituido por 800 acciones nominativas ordinarias; suscritas y pagadas, al valor nominal de US \$ 1.00 cada una.

#### Reserva legal

La ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

#### **Resultados Acumulados**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

### **4. ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**

#### **4.1. INGRESOS**

El siguiente es un resumen de los ingresos:

|                             | <b>31 de Diciembre</b> |                    |
|-----------------------------|------------------------|--------------------|
|                             | <b><u>2013</u></b>     | <b><u>2012</u></b> |
|                             | <i>(US Dólares)</i>    |                    |
| Venta de Bienes y Servicios | <b>21.600,00</b>       | <b>21.600,00</b>   |

#### **4.2. COSTOS Y GASTOS**

El siguiente es un resumen de los costos de operación y administrativos:

|               | <b><u>2013</u></b> | <b><u>2012</u></b> |
|---------------|--------------------|--------------------|
| <b>Gastos</b> | <b>18.775,25</b>   | <b>19.582,04</b>   |

### **5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

La compañía presenta todas sus actividades clasificadas en Operativas, Financiamiento y e Inversión; así como sus variaciones.

### **6. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**Inmobiliaria Jifran C.A.**, no presenta cambios en su Patrimonio, referentes a aumentos de capital o revalorizaciones.

## 7. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.

  
Jorge Luis Jiménez Cabrera  
**Gerente General**

  
Oswaldo Pacheco García  
**Contador General**  
**REG. No. 2425**