

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

### **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015

Expresadas en dólares de E.U.A.

#### **1. Operaciones**

**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. Resumen de principales políticas de contabilidad**

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en la circunstancias.

Los estados financieros adjuntos serán presentados para la aprobación de la junta general de accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

##### **a) Efectivo**

El efectivo disponible en caja y bancos se registra a su valor nominal. Los sobregiros bancarios, de existir, se presentan como parte de los préstamos en el pasivo corriente en el estado de situación Financiera. Para efecto del estado de flujo de efectivo, los sobregiros bancarios incluidos en el rubro de préstamos, se consideran restando del efectivo y equivalente de efectivo.

##### **b) Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que son cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar se generan en condiciones de créditos normales y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al valor nominal. Los valores obtenidos de esta forma no difieren significativamente de los que se hubieran obtenido valuando estos activos al costo amortizado. Cuando el crédito se amplía mas allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Adicionalmente se realizan estimaciones sobre aquellas cuentas de cobro dudoso sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes al final de cada periodo.

##### **c) Inventarios**

Están valuados al costo y se determinan al costo específico de la factura.

##### **d) Propiedad, planta y equipo –**

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

### **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015

Expresadas en dólares de E.U.A.

Las instalaciones, mobiliario, equipo y vehículos, se presentan a una base que se aproxima al costo histórico menos la depreciación acumulada, excepto terrenos y edificios, que se presentan al costo revaluado. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes como sigue:

	<b>Años</b>
Edificios	20
Muebles y Enseres	10
Vehículos	5
Equipo de computo	3

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se cargan a los resultados del año a medida que se incurren.

#### **e) Provisiones-**

Se reconoce una provisión solo cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda hacer un estimado confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan a cada fecha del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. 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.

#### **f) Reserva para Jubilación**

El valor de la reserva para jubilación se determina en base a un estudio actuarial, el mismo que involucra la consideración de suposiciones sobre tasa de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para jubilación, la estimación sujeta a incertidumbres significativas. La provisión para jubilación patronal se carga a los resultados del año.

#### **g) Reconocimientos de ingresos-**

Los ingresos se reconocerán cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente.

#### **h) Intereses pagados-**

Los intereses pagados se registran como gasto a medida que se devengan.

#### **i) Participación a trabajadores-**

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

#### **j) Impuesto a la renta-**

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

#### **k) Utilidad neta por acción-**

La utilidad neta por acción se calcula considerando el promedio de acciones en circulación durante el año.

#### **l) Registros contable y unidad monetaria-**

## INMOBILIARIA JIFRAN C.A.

### Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015

Expresadas en dólares de E.U.A.

Los registros contables de la compañía se llevan en Dólares de E.U.A que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

### 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un detalle del saldo de efectivo en caja y bancos al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es siguiente:

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Bancos	<u>\$21.914,76</u>	<u>\$2.035,24</u>
Total	<u>\$21.914,76</u>	<u>\$2.035,24</u>

### 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por cobrar, neto se formaban de la siguiente manera:

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Cuentas por cobrar Clientes	<u>\$20.624,00</u>	<u>\$15.824,00</u>
Total	<u>\$20.624,00</u>	<u>\$15.824,00</u>

### 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Crédito Tributario	\$ 32,00	- 0 -
Impuestos Retenidos	384,00	384,00
Impuestos Anticipados	<u>874,76</u>	<u>901,84</u>
Total	<u>\$1.290,76</u>	<u>\$1.285,84</u>

### 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las propiedades, plantas y equipos estaban formados de la siguiente manera:

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Terreno	<u>\$209.291,97</u>	<u>\$209.291,97</u>
Edificio	730,86	730,86
( - ) Depreciación Acumulada	<u>707,30</u>	<u>670,76</u>
	<u>\$23,56</u>	<u>\$60,10</u>
Total	<u>\$209.315,53</u>	<u>\$209.352,07</u>

### 7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por pagar se formaban como sigue:

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Cuentas por pagar proveedores	264,97	11.047,96
Deudas al less	119,20	152,92
Impuestos	17,97	43,41
Acreedores	<u>64.913,79</u>	<u>50.010,26</u>
Total	<u>\$65.315,93</u>	<u>\$61.254,55</u>

### 8. IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Impuesto a La Renta por pagar se formaban como sigue:

## INMOBILIARIA JIFRAN C.A.

### Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015

Expresadas en dólares de E.U.A.

	31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
Impuesto a la renta	<u>\$1.258,77</u>	<u>\$1.253,84</u>
Total	<u>\$1.258,77</u>	<u>\$1.253,84</u>

### 9. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los pasivos acumulados se formaban como sigue:

	31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2015
Participación Trabajadores	<u>\$ - 0 -</u>	<u>\$169,71</u>
Total	<u>\$ - 0 -</u>	<u>\$169,71</u>

### 10. RESERVA PARA JUBILACIÓN, INDEMNIZACIÓN Y DESAHUCIO

#### a. Jubilación patronal-

De acuerdo con la ratificación expresada por la corte suprema de justicia publicada en el Registro Oficial N° 421 de 28 de enero de 1983, sobre el derecho que tienen los trabajadores a la jubilación patronal y en base a las reformas al Código de Trabajo publicadas en el Suplemento al Registro Oficial N° 359 de 2 del 2 de julio de 2001 en el que se establecen los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares, la compañía contrato los servicios de un profesional para que efectuara un estudio actuarial y determinara la reserva necesaria para este fin.

#### b. Indemnización y desahucio-

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía tiene un pasivo contingente por indemnizaciones con los empleados y trabajadores que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

### 11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social de la compañía estaba constituido por \$800,00 y 800 acciones ordinarias y nominativas, totalmente pagadas, respectivamente.

### 12. RESERVA LEGAL

La ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta llegue por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

### 13. RESULTADOS ACUMULADOS

#### INGRESOS

El siguiente es un resumen de los ingresos:

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Venta de Servicios	\$20.000,00	\$20.800,00

#### COSTOS Y GASTOS

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

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Costos y Gastos	\$20.926,63	\$19.668,61

## INMOBILIARIA JIFRAN C.A.

### Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015

Expresadas en dólares de E.U.A.

#### 14. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

#### 15. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

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

#### 16. IMPUESTO A LA RENTA

##### a. Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

##### b. Tasa de impuesto y exoneraciones-

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2016 es del 22%, sobre las utilidades gravables.

En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Año 2013 en adelante 22%

##### c. Dividendos en efectivo-

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta.

Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menos imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

#### 17. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre 1 de enero de 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.

  
JORGÉ LUIS JIMÉNEZ CABRERA  
GERENTE GENERAL

  
OSWALDO PACHECO GARCIA  
CONTADOR  
REG. No.2425