

INMOBILIARIA CIVIL ALBERTO JORCAFRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Correspondiente al periodo terminado del 31 de Diciembre del 2016

(En dólares Americanos)

1. INFORMACION GENERAL.

La compañía Inmobiliaria Civil Alberto Jorcafra S.A. es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 3 de julio de 1991, inscrita en el Registro Mercantil Notaria quinta del cantón Guayaquil, con fecha 15 de noviembre de 1991.

OBJETO SOCIAL: La empresa se dedica a la compra, venta Alquiler y explotación de bienes inmuebles.

PLAZO DE DURACION: 50 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil del 15 de Noviembre de 1991.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: Francisco de Marcos 1013 y Villavicencio Guayaquil-Ecuador.

DOMICILIO FISCAL En la ciudad de Guayaquil con RUC: 0991184740001.

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.

La empresa califica como PYMES, de acuerdo al reglamento:

- a. Monto de Activos inferiores a 4 millones
- b. Ventas brutas hasta 5 millones
- c. Tenga menos de 200 trabajadores

2.1. Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías. Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados

- Por la Gerencia para conocimientos y aprobación de los señores de los Socios en la Junta General
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria
- En la Nota No. 4 Principios contables y criterios de valoración, se resumen principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2016
- De la forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en el ejercicio terminado en esa fecha

2.2. Moneda

a. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la Moneda del entorno económico principal en que la empresa opera.

2.3. Responsabilidad de la Información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas Posteriormente por la Junta de Socios

En la preparación de los Estados Financieros se ha utilizado determinadas estimaciones para Cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro determinados de activos (ver Nota 4.6)
2. Se ha optado por mantener el criterio del costo para los activos de Propiedad, planta y equipo

2.4. Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2016 y el Estado de Resultados, Estado de Cambio en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre

3.1. Conciliación del Patrimonio

CONCILIACION DEL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

CONCEPTO	TOTAL	
	PATRIMONIO	NOTAS
Saldo inicial del periodo	281.346,39	
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o Pérdida del Ejercicio)	6.244,79	1
TOTAL DEL PATRIMONIO A ENERO 1o. DEL 2015 CON NIIF	287.591,18	

Los principales ajustes realizados como consecuencia de la Aplicación de la NIIF son:

1.- Propiedades, Planta y Equipo (Sección 2).- Medición de activos, dos bases de medición habituales son el costo histórico y el valor razonable.

Terrenos	88.510,00
Edificios	306.131,69
Propiedades de Inversión	198.260,47

4. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2016, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de la valoración.

4.1. Efectivos y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalente al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del Sistema financiero, otra inversión de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, los sobregiros bancarios, el balance se presentan en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo de los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalente al efectivo

4.2. Activos Financieros

4.2.1. Clasificación

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Activos financieros a valor razonable con cambio de resultados, b) Activos financieros disponibles para la venta, c) Mantenedos hasta el vencimiento, d) Documentos y cuentas por cobrar de clientes relacionados, d) Otras

cuentas por cobrar relacionadas, e) Otras cuentas por cobrar , f) Provisión cuentas incobrables. La clasificación depende del propósito con el que se adquieren los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

Documentos y Cuentas por Cobrar comerciales

Cuentas comerciales a cobrar son importantes debido por los clientes por ventas realizadas en el curso normal de las operación. Si espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo) se clasifica como activos Corrientes. En caso contrario se presentan como activos no Corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 30 días, lo que está en línea con la práctica del Mercado.

Las transacciones con partes relacionadas se presentaran por separado.

Provisión por cuentas incobrables

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrara la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

4.3. Inventarios

Los inventarios son los bienes para ser vendidos en el curso normal de un negocio, se valoran a su costo o su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método de "promedio ponderado" el costo de los productos terminados y de los productos en proceso incluye los costos de materias primas, la mano de obra directa, otros costos directos y gastos de fabricación. El valor neto realizable es el precio de venta Estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta.

4.4. Propiedades Planta y Equipo

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio se encuentran registrados a su costo de adquisición.

No obstante la NIIF 1 permite optar por valorar elementos individuales por su valor razonable en la primera aplicación.

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que el terreno tiene una vida indefinida y que, por tanto no son objeto de depreciación.

Los cargos anuales en conceptos de depreciación de los activos materiales se realizaron con contrapartidas en la cuenta de pérdidas y ganancias y básicamente, equivalente a los porcentajes de depreciación siguientes (determinados en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes elementos).

Concepto	Vida Útil
Edificios	20 años
Muebles y Enseres	10 años
Maquinas Y Equipos	10 años
Equipo de Computación	3 años
Vehículos	5 años

Con ocasión de cada cierre contable, la empresa analiza si existe indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede su correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable y ajustan los cargos futuros en conceptos de depreciación en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

4.5. Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes y servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentarían como pasivo no corrientes.

4.6. Obligaciones con Instituciones Financieras

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos del costo necesario para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

4.7. Impuestos a la Ganancias

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año

A partir del ejercicio fiscal 2010 entro en vigor la norma que exige el pago de un " anticipo mínimo de impuesto a la renta ", cuyo valor se calcula en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el ejercicio 2016 la empresa registro como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravable puesto que este valor fue menor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversión, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

4.8. Reconocimiento del Ingreso

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originales en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de este patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuestos, descuentos o devoluciones.

4.9. Reconocimiento de costo y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos en el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicios.

4.10. Arrendamientos

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte significativa de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamientos operativo (netos de cualquier incentivo recibió del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados, mediante la factura respectiva.

4.11. Principios de Negocios en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuara sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

4.12 Estados de Flujos de Efectivos

En el estado de flujo de efectivos, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificados como de inversión o de financiación
- **Actividades de Inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique
- **Actividades de Financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- **Flujos de Efectiva:** entrada y salida de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por estos: Caja Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

4.13. Situación Fiscal

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

5. GESTION DE RIESGO FINANCIERO

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente
- Se definen políticas de conocimientos técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realicen según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

Los principales riesgos de la empresa se derivan del desarrollo de su propia actividad y dentro de esta, los principales aspectos a destacar son:

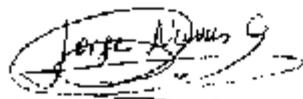
- **Política de calidad:** Para garantizar la calidad de nuestros servicios la empresa cuenta con un sistema de control interno, mediante el comité de calidad, cumpliendo con los estándares de ética, normas de general aceptación.
- **Política Jurídica:** En relación con los conflictos que pudieran surgir en relación con la actividad de la empresa, con los diversos agentes del mercado, laboral, tributario, es práctica habitual mantener una línea de solución a los conflictos por medio de la mediación. No obstante, y para prevenir riesgos por esos motivos, la empresa cuenta con asesores jurídicos propios, que mantienen una actitud preventiva.
- **Políticas de Seguros:** La empresa mantiene una política de seguros de responsabilidad civil y todo riesgo, al mismo tiempo se encuentran aseguradas las oficinas, líneas de producción, inventarios y vehículos.
- **Políticas de RRHH:** La empresa cumple con el código laboral y disposiciones del Ministerio del Trabajo, motivando permanente al valioso elemento de Recursos Humanos, ha puesto a disposición de los empleadores el reglamento de trabajo y de seguridad industrial.

6. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

No se tiene conocimiento de hechos ocurridos con posterioridad al cierre de estos financieros, que pudieran afectarlos significativamente a su presentación.

APROBACION DE CUENTAS ANUALES

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Socios. Dichas cuentas anuales, (incluidos: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmados por el Gerente y Contador



Ing. Civil Jorge Navas Giler
Gerente General
C.L. 0917163412



S.P.A. Bella Pazmiño Cabrera
Contadora
Reg.041908