

**INMOBILIARIA JAPACRIS (JAPACRISA) S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES**  
**AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(EN DÓLARES AMERICANOS)**

**1.- INFORMACIÓN GENERAL**

**INMOBILIARIA JAPACRIS (JAPACRISA) S.A.,** (En adelante "La Empresa") es una Compañía legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 3 de Octubre de 1995 de la Notaría Vigésima Primera del Cantón Guayaquil, Resolución #95-2-1-1-006345 de la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil con el número #18653 el 19 de Octubre de 1995.

**OBJETO SOCIAL:** La Empresa tendrá como objeto principal la adquisición y beneficios de bienes raíces, podrá adquirir derechos y contraer obligaciones y realizar todo acto y contrato autorizado por las Leyes en relación con su objeto social.

**PLAZO DE DURACIÓN:** 50 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil del 19 de Octubre de 1995.

**DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA:** Ciudadela Los Almendros, Solar #12, Manzana #2 de la Ciudad de Guayaquil-Ecuador.

**DOMICILIO FISCAL:** La ciudad de Guayaquil con RUC # 09913312710001

**AUMENTO DE CAPITAL:** Mediante Escritura de, Conversión, Aumento De Capital Y Reforma del Estatuto Social de la Empresa, celebrada en esta Ciudad de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de Enero del 2005, se aumentó el Capital social De la Empresa a US\$800.00, dividido en veinte mil (20.000) acciones ordinarias y nominativas de cuatro centavos de dólar (US\$0.04) cada una.

**2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros.

**2.1 BASES DE PRESENTACIÓN**

Los Estados Financieros de la Empresa no se han preparado de acuerdo con las NIIF para pequeñas y medianas entidades adoptadas por la Superintendencia de Compañías. Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del Costo Histórico.

Los Estados Financieros de la Empresa, correspondientes al ejercicio 2011 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada en el mes de Abril del 2012. Estos estados financieros anuales fueron confeccionados de acuerdo a principios contables generalmente aceptados en Ecuador, Normas "NEC" y por lo tanto, coinciden con los saldos del ejercicio 2012 que han sido incluidos en los presentes estados financieros, los cuales no han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF para PYMES".

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento:

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

## **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 Presidente, ratificadas posteriormente por la Junta de Accionistas.

## **2.4. PERIODO CONTABLE**

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012 y el Estado de Resultados. Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre del 2012.

1. Propiedad, Planta y Equipo (Sección 2) - Medición de activos, dos bases de medición habituales son el costo histórico y el valor razonable. Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 de la Superintendencia de Compañías del 30 de diciembre del 2011, resuelve normar en la adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles. La empresa posee bienes inmuebles (terreno), podrá medirlos a su valor razonable o revalúo, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del año 2011, o basarse en el avalúo elaborado por un Perito Calificado, por la Superintendencia de Compañías. La empresa ha adoptado el criterio del costo. Sin embargo la Norma permite optar por valorar elementos individuales por su valor razonable, en la adopción por primera vez.

## **3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION**

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2012, la cual no ha tenido movimiento comercial alguno, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

### **3.1. Principio de Negocio en Marcha**

Los estados financieros se prepararon normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará 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.

### 3.2. Estado de Flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, 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 calificadas 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 efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

### 3.3. Situación Fiscal

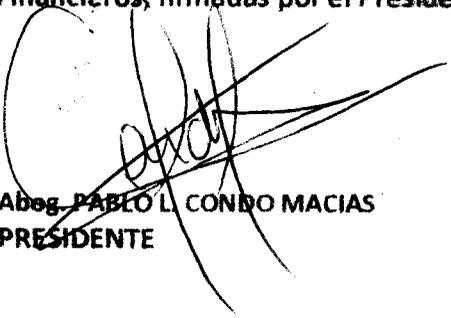
Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Presidencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

### 4. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

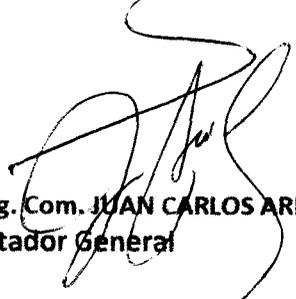
No se tiene conocimiento de hechos ocurridos con posterioridad al cierre de estos estados financieros, que pudieran afectarlos significativamente a su presentación.

### APROBACION DE CUENTAS ANUALES

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Presidencia y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas cuentas anuales están extendidas en 10 hojas, (incluidos: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Presidente y Contador.



Abog. PABLO L. CONDO MACIAS  
PRESIDENTE



Ing. Com. JUAN CARLOS ARIAS  
Contador General